جامعة قاصدي مرباح – ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

مشروع مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

الميدان : علوم اقتصادية، علوم تسيير و علوم تجارية

الشعبة :علوم اقتصادية

التخصص : مالية و بنوك

من إعداد الطالبة : سمية شيخة

بعنوان :

التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية
دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك – C.N.E.P BANQUE
وكالة ورقلة 2014

نوقشت و أجيزت علنا بتاريخ : 11/06 /2014

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الأستاذ / نبيل عشي (أستاذ محاضر – جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا

الأستاذ / علي بن ساحة (أستاذ محاضر– جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا

الأستاذ / عبد الحق بن تفات (أستاذ محاضر – جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

السنة الجامعية: 2014/2013

الإهداء

أهدي ثمرة نجاحي إلى:

أغلى ما في الوجود، إلى التي ظلت دعواتها ترافقني طيلة مشواري الدراسي، إلى من تشوقت لرؤيتي إلى ما أنا عليه اليوم

إلى الغالية: أمي ثم أمي ثم أمي. أطال الله عمرك وحسن عملك وأدخلك جنته.

إلى الذي تحمل مشقة وعناء الحياة لأجلنا، وسهر الليالي لتوفير راحتنا، إلى مثلي في الحياة الحبيب الغالي " أبي الغالي" فلن أنسى فضله إلى يوم الدين. أطال الله في عمره وحفظه.

إلى إخوتي وأخواتي: محمد الصالح، حسام الدين، سلسبيل، محمد عبد الرحمان، أروى.

إلى من قاسمن الفرحة والهم والحب والعطاء معي أختاي : احلام و لطيفة

الى جدتي الغالية اطال الله في عمرها

الى من ساندتني دائما فتيحة

إلى.

إلى زملائي في مكتب (CRM)

الى حداد حفيظ

إلى كل الأهل والأحباب.

الى صديقة الطفولة و المراحل الدراسية "سهام" حفظها الله

الى صديقتي التي لم تبعدني عنها المسافات بلى اقتربتنا أكثرة "كنزة،"

إلى صديقاتي ريمة، ايمان، مريم، نافعة، رميصاء، خديجة، نعيمة.

إلى الاغلى: ريم، سارة، ريهام، صافية، حفصة، ليلى، رنا، نزيهة، آية، أمينة، مريم،الاء، فاطمة، صابرين، ايمان، نورة

اخيرا و ليس اخرا الى صديقي "نقايس عبد الكريم"

إلى جميع طلبة ثانية ماستر تخصص مالية و بنوك.

إلى كل من ساعدني في هذا العمل المتواضع من بعيد أو قريب ولو كانت بكلمة أو بسمة رفعت من معنوياتي و كل من علموني ولو حرفا واحدا

شيخة سمية

شكر و تقدير

الحمد و الشكر لصاحب الفضل لا يحمد سواه، الحمد لله و الشكر لله الذي وفقنا و ألهمنا المقدرة و المثابرة و الإخلاص لانجاز هذا العمل.

تتقدم بأسمى التقدير و الامتنان للأستاذ المحترم " بن ساحة علي " الذي أشرف على مذكرتي هذه، كما نتقدم له بالشكر و العرفان نتيجة توجيهاته القيمة و نصائحه النيرة و التي أفادتني كثيرا و ساهمت في إعداد هذه الدراسة.

كما اتقدم بالشكر و جزيل الشكر إلى الدكتور سليمان ناصر على مساعدته لي

كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لكل موظفي وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –بنك- خاصة نائب مدير الوكالة السيد" طيب " الذي ساعدني كثيرا في إنجاز دراستي هذه

كما اشكر صديقاتي ريمة و مريم و إيمان على المساندة الدائمة

و شكر و جزيل الشكر لحداد حفيظ و نقايس عبد الكريم

كما نتقدم بخالص الشكر لكل من ساعدني ماديا أو معنويا في عملنا هذا و لم يبخل علي بنصائحه.

شيخة سمية

الملخص :

يعد الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدولة في الوقت الراهن و لمعالجة هاته المخاوف سمحت الدولة للبنوك التجارية بدخول مجال التمويل العقاري، و أصبحت تساهم في التنمية المحلية و لديها دور فعال في تمويل قطاع السكن حيث كان الهدف من الدراسة الكشف على أهم طرق و الإجراءات المتبعة من طرف البنوك للمساهمة في تمويل القطاع العقاري و الفوائد المطبقة و كذا المعايير المؤهلة للحصول على قرض بالإضافة إلى القرار الذي اتخذته الدولة و تجسد فيما يسمى "بالدعم" و هو تخفيض معدلات الفائدة لتسهيل اقتناء مسكن في الجنوب و الهضاب

هذا و قد هدفت دراستنا إلى تبيين مساعي الدولة في مساعدة الشباب من خلال وضع قروض مخصصة لهم و بفوائد منخفضة نوعا ما و بنسبة تمويل 100% مما يعطي أهمية كبيرة لإشكالية التمويل في العقاري

و تم التوصل من خلال دراستنا إلى أن الطرق التي اتخذتها الدولة تستطيع القضاء نسبيا على مشكلة السكن في الجزائر و هذا ظاهر على حجم القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية في مجال تمويل السكن.

الكلمات الدالة : تمويل، بنوك، قروض اعقارية، قطاع السكن.

Résumé:

-La forte demande de logements demeure la principale préoccupation de l'état afin de contrecarrer cette préoccupation, l'état a autorisé les banques commerciales l'accès au domaine du financement immobilier par leur participation au développement local qui sont devenues par la suite facteur essentiel dans le financement de logements.

-L'objectif de cette étude était de sillonner les méthodes et mesurer entreprises par les banques pour le financement du secteur de l'immobilier, les intérêts appliqués ainsi que les critères permettant l'obtention du crédit.

-La décision prise par l'état concrétisée par "**le soutien"**, consiste a réduire les taux d'intérêt et faciliter l'acquisition de logements au sud du pays et les hauts plateaux.

-La décision de l'état a permis également de démontrer ses efforts quant à l'aide octroyé aux jeunes à travers l'instauration de crédits à taux d'intérêts très faible financé à 100% e qui donne une grande importance au problème de financement dans l'immobilier.

-Et a été atteint grâce à notre étude e les méthodes prise par l'état pouvez éliminer le problème du logement en Algérie Et ce phénomène dans le volume de financement l'immobilier par les banques Commercial algériennes

Mots-clés:

Financement, les banque, crédit immobiliers, Le secteur du logement.

قـــائمـــة المحتـــويـــات

العنوان	الصفحة
الإهداء	III
الشكر	IV
ملخص	V
قائمة المحتويات	VI
قائمة الجداول	VII
قائمة الاختصارات و الرموز	VIII
قائمة الملاحق	IX
المقدمة	أ
الفصل الأول: القروض العقارية الأطار النضري و الدراسات السابقة	01
المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية	02
المبحث الثاني الدراسات السابقة	10
الفصل الثاني : الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدى **C.N.E.P** بنك	17
المبحث الأول : الطريقة و الادوات المستخدمة في الدراسة	18
المبحث الثاني :تحليل ومناقشة نتائج الدراسة في **C.N.E.P** بنك	19
الخاتمة	35
المراجع	38
الملاحق	40
الفهرس	46

قـــائمـــة الجـــداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1.2	أنواع القروض العقارية و شروط الاستفادة منها	20
2.2	حدود سلطة القرار	20
3.2	الوثائق العامة لطالبي القرض العقاري	21
4.2	الوثائق الخاصة	22
5.2	مدة و معدلات الفائدة للقروض	23
2.6	القرض العقاري شباب	24
7.2	شروط و كيفية تسليم الدفعات	25
8.2	القدرة على التسديد حسب الأجر	26
10.2	إحصائيات القروض المقدمة في سنة 2013 لـCNEP بنك وكالة ورقلة	28
11.2	الملف التقني للمقترض	29
12.2	معلومات اولية حول الزبون	29
13.2	معلومات حول الملكية	30
14.2	نسبة التقدم في الاشغال الكبري	30
15.2	نسبة التقدم في الاشغال الثانوية	30
16.2	جدول اهتلاك القرض لمدة سنة	33

قـــائمة الإختصارات و الرموز

قائمة الإختصارات و الرموز	الدلالة
La CNEP	La **C**aisse **N**ationale d'**E**pargne et de **P**révoyance
BDL	**B**anque de **D**éveloppement **L**ocal
CPA	**c**rédit **p**opulaire d'**a**lgérie
VSP	**v**ent **s**ur **p**lan
LSP	**l**ogements **s**ocio-**p**articipatifs

قائــمة الملاحــق

رقم الملحق	عنوان الملحق	الصفحة
01	مكونات ملف القرض	39
02	طلب القرض	41
03	البطاقة التقنية للمقترض	42
04	الفائدة الخاصة بفترة التأجيل	44

الفهـــرس

العنوان	الصفحة
الإهداء	III
الشكر	IV
ملخص	V
قائمة المحتويات	VI
قائمة الجداول	VII
قائمة الاختصارات و الرموز	VIII
قائمة الملاحق	IX
المقدمة	أ
الفصل الأول : القروض العقارية الإطار النظري	01
المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية	02
المطلب الأول :ماهية القروض العقارية	02
الفرع الأول : تعريف القروض العقارية	02
الفرع الثاني : أطراف التمويل العقاري	03
الفرع الثالث : الاجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري	04
المطلب الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية	05
الفرع الأول : مخاطر القروض العقارية	05
الفرع الثاني : ضمانات القروض البنكية	08
المبحث الثاني الدراسات السابقة	10
المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية	10
المطلب الثاني : الدراسات السابقة العربية	13

المطلب الثالث : أوجه التشابه و الاختلاف مع الدراسة الحالية	**15**
الفرع الأول :أوجه التشابه	**15**
الفرع الثاني : أوجه الإختلاف	**15**
الفصل الثاني : الدراسة الميدانية لتمويل القروض العقارية لدي **C.N.E.P** بنك	**17**
المبحث الأول : الطريقة و الادوات المستخدمة في الدراسة	**18**
المطلب الأول: مجتمع الدراسة و تحديد المتغيرات	**18**
الفرع الأول : مجتمع الدراسة	**18**
الفرع الثاني : متغيرات الدراسة	**19**
المطلب الثاني: منهج و أسلوب الدراسة	**19**
الفرع الأول : منهج الدراسة	**19**
الفرع الثالث: أسلوب الدراسة	**19**
المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة لدى **C.N.E.P** بنك	**19**
المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها في **C.N.E.P** بنك	**19**
المطلب الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة	**29**
الفرع الاول : تحليل نتائج الدراسة	**29**
الفرع الثاني : ربط النتائج بالفرضيات .	**34**
الخاتمة	**35**
المراجع	**38**
الملاحق	**40**
الفهرس	**46**

المقدمة العامة

الفهرس

الخـــاتمـــة

الفصل الأول :

القروض العقارية الإطار النظري و الدراسات السابقة

الفصل الثاني :

الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدي بنك C.N.E.P

قائمة الملاحق

أ. تمهيد

يعتبر السكن عنصر أساسي لحياة الفرد و هذا لأنه وسيلة من وسائل التنمية الإقتصادية، لأن كل إنجاز سكني يعطي للإقتصاد إنتعاش وتقدم أكثر لأنه يحرك العمالة والمصانع وكذلك يحقق الإستقرار الإجتماعي والإقتصادي وبالتالي الإستقرار السياسي.

ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، رغم أن هذا القطاع يعتمد كليا على الدولة في الإنجاز التمويل والتوزيع.

ومع تفاقم الأزمة التي أخذت تتزايد بإستمرار والتي يعود سببها إلى النمو الديمغرافي المتسارع دون زيادة مماثلة في عدد المساكن المنجزة، ضف إلى ذلك مشكلة النزوح الريفي والكوارث الطبيعية كل هذا دفع المواطن الجزائري للجوء إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل وهذا التمويل تقدمه البنوك في شكل قروض تدعى بالقروض العقارية

ب. الاشكالية

يعتمد طلب قرض عقاري من البنوك التجارية على الإمتيازات التي تقدمها هذه الأخيرة للزبائن المستفيدين منه وبالتالي سنعالج الموضوع من خلال الإشكالية التالية :

كيف تتم عملية التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية ؟ و ما هي أهم المعايير و الإجراءات التى يتبعها C.N.E.P بنك في ذلك؟

و يمكن طرح الأسئلة الجزئية التالية:

- ما هي المعايير و الإجراءات التى تتبعها البنوك التجارية في عملية منح القروض العقارية ؟
- كيف يتم التمويل العقاري و ما هي أهم المخاطر الناجمة عنه في **C.N.E.P** بنك ؟

ج. فرضيات البحث:

- يعتمد البنك عند اتخاذه لقرار منح القروض العقارية على معايير عملية دقيقة.

- يقدم البنك عدة أنواع من القروض العقارية و يعتبر خطر عدم التسديد من أهم المخاطر التي يتعرض لها البنك عند منحه لهذا النوع من القروض.

د. مبررات اختيار الموضوع :

تعود أسباب إختيارنا للموضوع كون مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة في الوقت الراهن و مع إرتفاع العقارات و الإنخفاض النسبي للأجور مقارنة مع الإرتفاع الهائل لتك الأخيرة إرتأينا إلى التعريف بالتمويل العقاري عن طريق البنك خاصة مع ظهور القروض المدعمة من طرف الدولة في مناطق الجنوب و الهضاب كما أن موضوع العقارات الشغل الشاغل للمتجمع الجزائري في الوقت الحالي.

هـ. أهداف الدراسة و أهميتها

نسعى من خلال هذا البحث إلى الوصول للأهداف التالية:

- إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري؛
- أهمية الحصول على قروض من البنوك التجارية للحصول على مسكن.

تكمن أهمية البحث في دراسة الحلول البديلة لتمويل العقار في الجزائر وتسليط الضوء على دور البنوك التجارية في هذا المجال.

و. حدود الدراسة:

إن دراستنا محددة بحدين أولهما مكاني ينقسم إلى جزئين، يتعلق الأول بكل ما يخص القروض العقارية و الجزء الثاني يرتبط بدراسة التمويل العقاري في البنوك الجزائرية، أما الحد الثاني فهو زماني بحيث اقتصرت الدراسة على **C.N.E.P** بنك وكالة ورقلة سنة 2014

ز. منهج البحث و الأدوات المستخدمة:

من أجل معالجة هذا البحث و الإلمام بجوانبه و الإجابة عن الإشكالية المطروحة و محاولة إثبات الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها، سنعتمد المنهج الوصفي وهذا في الجزء النظري من البحث، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي و دراسة حالة في الدراسة التطبيقية، كما تم استعمال أسلوب المقابلة مع مسؤولي **C.N.E.P** بنك و إطاراته لجمع البيانات الضرورية لهذه الدراسة.

ح. مرجعية الدراسة

إعتمدنا في مرجعية الدراسة على مجموعة من الكتب والأبحاث السابقة في هذا المجال، و كذلك بعض المذكرات و المجالات، أما بالنسبة للجانب التطبيقي فقد إعتمدنا بشكل كبير على معطيات **C.N.E.P** بنك.

ط. صعوبة البحث:

- قلة المراجع في هذا الموضوع؛
- توفر بعض المراجع باللغات الأجنبية وصعوبة الترجمة، خصوصا وان المصطلحات تختلف حسب ميدان الدراسة فمثلا نجد مصطلح واحد في اللغة العربية يختلف معناه في ميدان الإدارة عن ميدان المالية؛
- تغيير مكان التربص بسبب وفاة مدير بنك التنمية المحلية " رحمه الله " هذا ما أدى إلى إنشغال العاملين و تحفظهم على إعطاء المعلومات.

ي. هيكل البحث:

تمثل هيكل البحث في شكل فصلين أساسيين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن الأدبيات النظرية والمبحث الآخر تضمن الأدبيات التطبيقية أي الدراسات السابقة للموضوع، أما بالنسبة للفصل الثاني تضمن المبحث الأول منه تقديم عامل لعينة الدراسة الميدانية والأدوات المستعملة خلال الدراسة، والمبحث الآخر تضمن تحليل ومناقشة النتائج التي تم التوصل إليها من خلال عملية التربص لدى **C.N.E.P** بنك.

تمهيد :

لقد كان من الصعب إقتناء مسكن إن لم نقل مستحيل خاصة للأفراد و العائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك و التي تفوق القدرة المالية للزبون في الكثير من الأحيان.

و بغرض التخفيف من حدة أزمة السكن التي عرفها القطاع و في نفس الوقت تحقيق حلم الكثير من العائلات بإمتلاك سكن لائق، تم إدراج منتوج جديد في البنوك و يتمثل في القروض العقارية و هي قروض موجهة لتمويل العمليات العقارية مثل شراء سكن.بناء سكن ذاتي...الخ.

و لهذا الغرض تم تخصيص هذا الفصل للحديث عن ما يعرف بالقروض العقارية و ذلك من خلال مبحثين

المبحث الأول : يتحدث عن عموميات حول القروض العقارية

المبحث الثاني : خاص بالدراسات السابقة.

المبحث الأول : عموميات حول القروض العقارية

تطرقنا في هذا المبحث للمفاهيم النظرية المتعلقة بالموضوع بإختصار شديد، و التي عبرنا عنها في المطالب الثلاث الآتية:

المطلب الأول :ماهية القروض العقارية

يعمل البنك على منح القروض العقارية و التي عادة ما تكون طويلة الأجل، و سوف نتطرق إلى أهم التعاريف المتعلقة بالقروض العقارية و إجراءات منحها و أهم أطرافها.

الفرع الأول : تعريف القروض العقارية

هناك عدة تعاريف نذكر منها :

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، و قد يمتد تاريخ إستحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله و عادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض و طول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.[1]

هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، و مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع.[2]

هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للإستغلال.[3]

و في الأخير نستنتج أن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل بين [15-30] توجه لعملية بناء أو شراء أو ترميم مساكن و تعوض عن طريق أقساط تدفع شهريا.

---

[1] منير ابراهيم الهندي، **"إدارة البنوك التجارية"**، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، 1996، ص 72.

[2] بن يحي محمد، **"واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله"**، مذكرة دوكتوراه،جامعة أبي بكر بالقايد -تلمسان- 2011-2012، ص 136.

[3] العمودي محمد الطاهر، **"الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر"**، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر03، 2011-2012، ص110.

الفرع الثاني : أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري و هما الممول " البنك" و المستفيد " المقترض".

1. البنوك العقارية :

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز و حيويا و هو قطاع السكن و العقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض.[1]

إن تمويل القروض السكنية كان محتكرا في الجزائر تماما من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى غاية 1999، و ذلك طبقا لمبدأ التخصص البنكي الذي كان سائدا آنذاك

و على الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية (البنوك) كان مسموح لها في بداية التسعينيات المشاركة في تمويل السكن الترقوي، إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ماعدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي (CPA) وبنك التنمية المحلية (BDL) من ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله.

خروجا من مبدأ التخصص البنكي، فإن إستعمال التمويل العقاري لم يقتصر على **C.N.E.P** بنك فقط فأصبحت بنوك أخرى تمارس هذا النشاط هي بنك التنمية المحلية و القرض الشعبي الجزائري.[2]

2. المقترض :

هو من يحصل على التمويل، و قد يكون المشتري في حالة إستخدام التمويل في شراء عقار مبني، كمنزل سكني، أو مقر لمزاولة عملية البناء و الترميم أو تحسين بناء قائم.

قد تدخل أطراف أخرى في إتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقى الإتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقا في مواجهة الأطراف الأخرى.

[1] رمضاني اسيا، "**دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر**" ، رسالة ماجستيرغير منشورة ،المدرسة العليا للتجارة، 2005 ،ص74.

2 عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي "**السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن**"، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 195.

فإذا كان التمويل لقرض آخر غير شراء عقار قائم، كإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، يتعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقترض و بين الممول (البنك) و بين أي طرف يكون له شأن في هذا الاتفاق كالمقاول الذي يتولى أعمال البناء أو الصيانة، مع العلم أن هذا التدخل للطرف الثالث ليس التزام أو أمرا مفروضا، بل خاضع لاتفاق الأطراف.[1]

الفرع الثالث : الاجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري

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

1. موضوع القرض :

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل مايلي :

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، نصف جماعي، فردي)؛
- شراء سكن قديم لدى الخواص؛
- بناء ذاتي؛
- توسيع السكن؛
- إعادة ترميم و تهيئة.

2. معايير التأهيل :

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري و ذلك بتوفر الشروط التالية :

- أن يحمل الجنسية الجزائرية؛
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19)سنة؛
- أن لا يتجاوز 70 سنة؛
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج؛
- أن يكون دخله ثابتا و منتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.[2]

[1] ثروت عبد الحميد، " **اتفاق التمويل العقاري**"، دار الجامعة الجديدة، مصر،2007، ص 77.

[2] عبد القادر بلطاس، مرجع سابق الذكر، ص 140.

3. نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن :

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة و يمكن أن تصل إلى 90 بالمئة، بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية.[1]

4. نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل :

تعبر هذه النسبة عن قيمة الإستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من إحتمال قدرة الزبون على الدفع و من الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي، و هي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخول المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة و ذلك طبعا بموافقة الزبون.[2]

المطلب الثاني : مخاطر و ضمانات القروض العقارية

إن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر، حتى ولو كان القرض محاطا بالضمانات العينية و الشخصية، هذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض ومنه لا يمكن تصور عملية إقراض دون مخاطر و عليه سنتطرق إلى أهم المخاطر و الضمانات الخاصة بالقروض العقارية.

الفرع الأول : مخاطر القروض العقارية

مفهوم المخاطر : هو الخسارة الممكنة الوقوع لسبب ما، و كل إئتمان محاط و محفوف بعدة مخاطر تتمثل في فشل بعض المشروعات التي مولها البنك، أو تعثر أو عجز بنقص القائمين بها عن السداد أو هروبهم ما حصلوا عليه من تسهيلات إئتمانية إلى خارج البلاد، أو إستخدام هذه التسهيلات في مشروعات ذات عائد ضئيل أو تحقق عائد على المدى الطويل إلى غير ذلك من المخاطر.[3] و سنحاول إبراز أهم مخاطر القروض العقارية و الأكثر انتشارا :

[1] ثروت عبد الحميد، مرجع سابق الذكر، ص 78.

[2]- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق الذكر، ص، ص 138- 139.

[3]- محمد محرم محمد علي، "**الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية منشورات الحلبي الحقوقية** "، بيروت، الجزء الثاني، 2004، ص ص 451- 452.

1- مخاطر عدم السداد :

هو عدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين أو ما يعرف بعجز المقترض في تسديد القرض و الذي يعود لعدة عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه.

و يعتبر هذا المخطر من أسوء المخاطر و الذي على البنك أن يحترس منها بشتى الطرق لأنه الأكثر حدوثا مقارنة بالمخاطر الأخرى. [1]

2- **المخاطر الخاصة**: و يمكن تصنيفها كما يلي :

- **المخطر المالي** : ويقصد به عدم التقييم الجيد لقدرة المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية.
- **المخطر الخاص بعملية القرض** : ويكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه.
- **المخطر الخاص بالقدرة الشرائية** : وهو مرتبط بقدرة، سلوك وكفاءة الزبون.
- **المخطر القانوني**: وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز 03 أنواع و هي:
  - **مخاطر متعلقة بتحرير القروض** : إن فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض :
  - تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون، البنك)؛
  - على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (حالة تحقيق القرض، الرهن،...).

3- المخاطر الخارجية : و هي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين هي:

- **المخطر العام** : وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الإقتصادية، السياسية و الإجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية.
- **المخطر المهني** : يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني و التنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ و هذا من أجل معرفة قدرته على السداد. [2]

[1] La Bruslerier, H. **« Analyse financière et risque de crédit »**, Dunod, Paris 1999,57.
[2] Ane Marie, **risque et contrôle du risque, édition économica**, France 1999, p 17.

4- مخطر السيولة :

ممكن أن يقع البنك في أزمة سيولة، و بالتالي عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته المستحقة و هذا نتيجة اتباع سياسة ائتمانية غير إقتصادية أو لسوء تسيير الموارد المتوفرة لديه، وهذا يؤدي إلى عدم حدوث التوافق الزمني بين تواريخ إستحقاق القروض المقدمة للغير وبين تواريخ استحقاق الودائع الموجودة بالبنك بشكل عام.[1]

5- المخطر الإداري و المحاسبي :

هذا المخطر يمكن تجنبه من طرف البنوك لأن أصل هذا المخطر ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك و عدم رسكلتهم من حين لآخر، و بالتالي ضعف تحكمهم في عملهم مما يؤدي إلى إرتكاب أخطاء إدارية أو تقييم خاطئ لطلبات القروض، مما قد يوقع البنك في خطر أو تضييع فرص عليه و هو يشكل مخطر أيضا.[2]

قد ينجم المخطر الإداري و المحاسبي أيضا على عدم نزاهة موظفي البنك الذين قد يقومون بمنح قروض للزبائن المشكوك فيهم، أضف على ذلك غياب إجراءات رقابية فعالة تحد من مثل هذه الأمور يشكل خطرا حقيقيا على البنك.

6- مخطر سعر الفائدة (تغير معدل الفائدة) :

سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض، و يحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الإستخدامات، عند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت، و يصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10-25 سنة)، و تتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها.[3]

الفرع الثاني : ضمانات القروض البنكية

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية و هذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة إتجاه الزبون، وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى إحترامه لتعهداته ومدى قدرته على

[1] هبال عادل، "**اشكالية القروض المتعثرة دراسة حالة الجزائر**"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 03، 2011-2012، ص 54.

[2] عبد المعطي رضا، آخرون "**إدارة الائتمان**"، دار وائل للنشر، 1999، ص، ص 106- 107.

[3] Ane Marie, opcit, p. 17.

تقديم الضمان، تأمينا للوفاء بتلك التعهدات، و بالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض كما تؤمن له حقوقه.[1]

1- **مميزات الضمانات** : أفضل أنواع الضمانات التي تقدم للبنك هو ذلك النوع الذي يتمتع بالمميزات الأربعة التالية:

- الضمان الواضح في قيمته دون أتعاب و إجراءات؛
- الذي يمكن تسييله إلى نقد سريع و بكل سهولة؛
- الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع باستقرار في قيمته السوقية؛
- الذي لا يدخل البنك مع أطراف أخرى في التزام إضافي.[2]

و الضمانات المقبولة لدى البنك بصفة عامة هي:

- الأوراق المالية، الأسهم و السندات؛
- العقارات و الأراضي؛
- الضمانات الشخصية (كفالة فريق ثالث)؛
- تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية؛
- ضمان كفالة مصرفية.[3]

2- أنواع الضمانات :

نميز نوعان من الضمانات :

أ. الضمانات الحقيقية :

هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان و ترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري) حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان إسترداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم إسترداد القرض. والذي يهمنا هو الضمان العقاري والذي يأخذ أحد الشكلين التاليين:

[1] الطاهر لطرش، "**تقنيات البنوك**"، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2004، ص 163.

[2]- عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، "**إدارة الائتمان**"، دار وائل للطباعة و النشر: عمان 1997، ص 66.

[3]- الطاهر لطرش، مرجع سابق الذكر، ص 70.

1) الرهن العقاري :

هو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراءه من طرف الزبون، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار. وينقسم إلى:

- **الرهن القانوني** : ليس منصوص عليه صراحة، ولكنه مستنبط من القانون؛
- **الرهن الاتفاقي** : هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

2) الرهن الحيازي العقاري :

هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل.

ب. الضمانات الشخصية :

هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض (الكفيل التضامني: الزوج) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق. [1]

[1] عبد المعطي أرشيد و آخرون، مرجع سابق الذكر، ص، ص 70-71.

المبحث الثاني الدراسات السابقة :

بعدما تطرقنا في المبحث الأول الى عموميات حول القروض العقارية، سوف نعرض في هذا المبحث أهم الدراسات السابقة للموضوع من خلال المطالب الاتية :

المطلب الأول : الدراسات السابقة المحلية

1. **دراسة ابتسام طوبال بعنوان" تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –بنك"، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة منتوري – قسنطينة 2004–2005**، إن الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية و التي تمكننا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب و من ثمة تقديم مساهمة ممثلة في بحث جديد يعالج هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العملية.

أما نتائج الدراسة فتمثلت فيما يلي :

- إن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية هي برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية، و تعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات كما هو الحال بالنسبة للبنوك التجارية الجزائرية، التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة بالإعتماد على تغيرات معدل إعادة الخصم المحدد من قبل البنك المركزي، مع إغفال التغيرات الخاصة بمعدلات التضخم ومستويات الدخول؛
- مدى دراية الموظفين المختصين بمتابعة العمليات الإئتمانية بالسياسات المتعلقة بالقروض السكني، إضافة إلى القوانين و التشريعات التنظيمية المتعلقة بالعقار؛
- يقوم **C.N.E.P** بنك بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط تتمشى و تحقق مبادئ النشاط البنكي المتمثلة في الربحية التى تطهر في الفائدة التى يتحصل عليها و الامان من خلال الضمانات التى يفرضها على العملاء.

2. **دراسة العمودي محمد الطاهر بعنوان " الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر " 1999–2009، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الجزائر 3، 2011–2012**، تهدف الدراسة إلى تبيان أهمية و دور السياسات الاستثمارية في توفير المناخ المناسب لنجاح برامج التنمية في جميع القطاعات الاقتصادية ومن بينها القطاع العقاري الذي شهد نموا كبير خلال الفترة الأخيرة خاصة جانب الطلب و العرض على السكن في الجزائر.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلي :

- السياسة السكنية في الجزائر تتوفر على كامل المعطيات لتحقيق نجاح على مستوى البرامج السكنية إلا أنها تفتقد إلى التنسيق بين جوانب الطلب و العرض في الوحدات السكنية؛
- إن الأساليب التمويلية للقطاع العقاري زادت من حدة الطلب على السكنات مما زاد من حدة مشكل السكن، ذلك أن سياسة الدولة الرامية إلى تعميم حصول كافة شرائح المجتمع الجزائري على تمويل عقاري سواءا من الصندوق الوطني للسكن أو المؤسسات المالية الأخرى فإن عائق التمويل خاصة عند ذوي الدخول الضعيفة قد يكون له حلا في ظل هذه السياسة والتي تزيد من نسبة الطلب نتيجة حصول باقي الفئات على دعم أو تمويل مالي لإقتناء سكن.

3. **دراسة بن يحي محمد بعنوان " واقع السكن في الجزائر و إستراتجية تمويله " رسالة دكتوراه غير منشورة جامعة أبي بكر بلقايد –تلمسان– 2011–2012**، تهدف الدراسة الى تبيين الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر في تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، كما تهدف إلى المساهمة في تحليل و تعريف واقع السكن الحالي و الأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلى :

- عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايدة على السكنات الإجتماعية و الممولة من طرف الخزينة العمومية؛
- عدم وجود إستراتيجية واضحة، و الإدراة السياسية الحازمة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية و المبنية على ثبات الموقف في تنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و التي غالبا نجدها تقتصر على المناسبات السياسية، الحربية و الإنتخابية.

4. **مقال للأستاذ عمران أحمد بعنوان "إستراتجية التمويل السكني في الجزائر" جامعة المدية منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية العدد 6 سنة 2011**، تهدف هذه الدراسة إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار، و كذا أنماط التمويل في الجزائر و لإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني و كذا أصناف البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي و الأنماط التمويلية الجديدة.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلى :

- خلال مرحلة 1970-1977 ، يظهر أن الرصيد المالي المخصص للإستثمار في هذا القطاع ضعيف جدا سواء من حيث الأموال المجندة في إطار المخطط الرباعي الأول(1973 - 1970) والتي بلغت 5,4 بالمئة فقط من إجمالي الاستثمار، و في إطار المخطط الرباعي الثاني(1974-1977) وقد بلغت 7,5 بالمئة من إجمالي الإستثمار؛
- أما عملية التمويل فقد ظلت إلى غاية 1990، تتم عن طريق الخزينة العمومية في شكل مساعدات غير نهائية بفائدة منخفضة جدا 1 بالمئة لمدة 40 سنة، وهو تمويل غير مرن كونه لا يستجيب إلا لمنتوج واحد وهو المسمى السكن الإجتماعي؛
- مرحلة الإصلاحات و إنسحاب الدولة عن تمويل المشاريع السكنية، عوضها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، في هذه المهمة في شكل إحتكار(مجبر)، و بسبب فقدانه للمصداقية، و نقص التخصص في سلوكه المالي التجاري فشل في أداء مهامه مما أدى بالحكومة للقيام بمراجعة كلية لطرق التمويل بغية إنعاش نشاطة الترقية العقارية، حيث بدأ منذ 1995 في عملية إصلاح متأنية ومدروسة لمنظومة التمويل؛
- أما آخر الإصلاحات فكانت تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك و مشاركة البنوك التجارية الموجودة و بشكل تدريجي في تمويل السكن، إنشاء صندوق للضمانات في شكل تعاضديه و ذلك بمشاركة جميع المؤسسات المالية بغية تشجيع تمويل العقار، القرض العقاري الذي يجب أن يوجه للعاملين في ميدان الترقية و المدخرين المشترين.

5. **دراسة عرعار الياقوت، بعنوان " التمويل العقاري"، رسالة ماجستير غير منشورة في الحقوق فرع " قانون الأعمال"، بن يوسف بن خدة – جامعة الجزائر– 2008–2009**، تهدف هذه الدراسة إلى تبيين الأساليب الّتي من شأنها أن تخفف من حدة الأزمة و تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم و عدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلى :

- نمط التمويل في السوق الجزائري يعاني من عدة إختلالات، لاسيما تلك المتعلّقة بغياب تأهيل فعلي لتقنيات متطورة و غياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العادي لهذا السوق؛
- دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية، تتوفر على موارد طويلة بنسبة تفضيلية ومستقلة عن السوق العقارية والنقدية و المؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري؛
- إنشاء شركة إعادة التمويل و التأمين و شركة ضمان القرض العقاري قد غير المخطط العام للقطاع المالي و آليته التقليدية، و كان لهذا التغيير أهمية ملموسة سياسيا بإعطاء سيولة للسوق الثانوية.

6. **مقال للاستاذة بوحفص جلاب نعناعة "بعنوان الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر" منشور في مجلة الفكر العدد 5 سنة 2011** يهدف المقال إلى رصد العوامل التى تعوق أو يمكن أن تؤدي إلى إعاقة الإقراض العقاري و التى تؤثر سلبا في تطوير و تنمية سوق فاعل للتمويل الإسكاني كما سعت إلى التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلى :

- يجب النهوض بمستويات الممارسة الهندسية و معايير الجهوية للسكانات و العقارات موضوع القروض الرهنية و إعادة التمويل؛
- لقد سعت شركة إعادة التمويل الرهني لتحقيق عمليات اعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية واسعة بهدف تحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية و جعلها أساسية لمعالجة ازمة السكن في الجزائر .

المطلب الثاني : الدراسات السابقة العربية

7. **مقال لمنى لطفي بيطار– منى خالد فرحات بعنوان "الية التمويل العقاري في المصارف الاسلامية" جامعة دمشق منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية –المجلد 25– العدد الثاني سنة 2009**

يهدف المقال الى : تبيين الصيغ الاسلامية في التمويل و مدي ملائمة هده الأخيرة في مجال التمويل العقاري.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلى :

- المصارف الإسلامية تقدم خدمة التمويل العقاري بشروط أكثر تسيير و أقل تكلفة؛

- توجه البنوك الإسلامية إلى التمويل العقاري يسمح بإستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا و يؤكد الدور الاجتماعي للبنوك الإسلامية و دعمها لعملية التمنية؛
- تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري؛
- تقدم البنوك التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض، مما تشكل عبئاً على أصحاب الدخول المحدودة؛
- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

8. **مقال لدكتور منصور محمد الشمالي بعنوان "الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية" جامعة الكويت منشور في مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا – العدد السادس**، يهدف المقال إلى : الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات، و التي تؤدي إلى ظهور التعثرات المالية لكل المؤسسات المالية و مالكي العقارات و ذلك في محاولة لمعالجتها.

أما نتائج الدراسة فتلخصت فيما يلى :

- إن استخدام القروض العقارية في مجال تشييد وبناء العقارات يعمل على تحقيق مصالح المنشآت المالية المانحة لها وهو ما نشاهده في إنفصال المصالح المشتركة لأطراف التعاقد في هذا المجال وتعارضها من خلال عقود الإذعان المستخدمة دوما في تلك المجالات الأمر الذي يؤكد عدم ملائمة تلك العقود لضوابط تحقيق إدارة الجودة الشاملة؛
- ضرورة أن تسعى المؤسسات المالية التقليدية نحو إعداد الدراسات اللازمة لتحويلها إلى مؤسسات مالية إسلامية تتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية تمشيا مع موافقة بنك الكويت المركزي على هذا النهج خاصة وأن بيئة المجتمع الكويتي تؤكد هذا الوجه.

المطلب الثالث : أوجه التشابه و الاختلاف مع الدراسة الحالية

تلتقي و تتقاطع الدراسات السابقة و الدراسة الحالية للموضوع في مجموعة من النقاط سيتم إبرازها وفق التقسيم الآتي :

الفرع الأول :أوجه التشابه

تتقاطع كل من الدراسات السابقة المتعلقة بالدراسة الحالية في أنها تعالج ظاهرة ظهرت نتيجة التطور السكاني الهائل و توسيع مجال البنوك من جهة أخرى تشترك في عنصرين مهمين في الموضوع التمويل البنكي لهاته الظاهرة و إعطاء حلول لها.

الفرع الثاني : أوجه الإختلاف

حسب الهدف : تهدف الدراسة الحالية للموضوع إلى محاولة التعرف على التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية و أهم إجراءاته و أنواعه أما الدراسات السابقة فتختلف أهدافها حسب كل باحث، لدينا دراسة ابتسام طوبال هدفت التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية أما عمران أحمد هدف من خلال دراسته إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار، و كذا أنماط التمويل في الجزائر، أما دراسة بوحفص جلاب نعناعة رصد العوامل التي تعوق أو يمكن ان تؤدي الى إعاقة الإقراض العقاري و الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة انشاء العقارات أما دراسة منى لطفي بيطار- منى خالد فرحات تهدف إلى تبين الصيغ الإسلامية في التمويل العقاري، أما منصور محمد الشمالي يهدف الى تبين طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات أما عرعار الياقوت تهدف دراسته الى تبيين الأساليب الّتي من شأنها أن تخفِّف من حدة أزمة السكن و لدينا عمران أحمد تهدف دراسته الى تقديم تقييم لطبيعة العقار أما دراسة بن يحي محمد تهدف الى تبيين الدور الحيوي الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمة الإجتماعية للأسر أما دراسة العمودي محمد الطاهر تبين أهمية و دور السياسة الاستثمارية في توفير مناخ مناسب لنجاح برامج التنمية المسطرة في جميع الاقتصادية.

حسب الطريقة المعالجة : اعتمدت أغلب الدراسات على المنهج التحليلي الوصفي مع دراسة حالة، كما عمدت إلى تحليل الظاهرة و تبيان تطورها على مر السنوات مع توضيح المعلومات المأخوذة عن طريق المقابلة و إدراجها في أشكال بيانية، و في الدراسة الحالية إعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي، و دراسة حالة اما بالنسبة للمعلومات فقد جمعت عن طريق المقابلة.

خلاصة الفصل

حاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول القرض العقاري حيث تم التطرق إلى التعريف بالقرض العقاري و الأطراف المتعاقد، و حاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري، وكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت المخاطر لذلك، حيث هناك علاقة وطيدة بين توسيع المشاريع التنموية والمخاطر التي تنجم لذلك نجد هناك عدة ضمانات توضع للحد من هذه المخاطر من أجل إستمرار المؤسسات المالية في السوق التي أنجر عنها أزمة الرهن العقاري، و سنحاول في الفصل الموالي (الدراسة الميدانية) أن نبين مدى تطابق الجانب النظري للقروض العقارية بمختلف المراحل التي تمر بها مع الجانب التطبيقي أو الميداني لها.

تمهيد

بعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى الجانب النظري من الموضوع محل الدراسة التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية والذي تناولناه في مبحثين أساسيين، الأول تطرقنا فيه إلى عموميات حول القروض العقارية و المبحث الآخر تطرقنا فيه إلى أهم الدراسات السابقة في الموضوع، سوف نحاول في هذا الفصل إستعراض النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى **C.N.E.P** بنك وكالة ورقلة حيث يعد القرض العقاري بكل أنواعه (شراء، سكن، بناء ذاتي، تهيئة مسكن...) أهم منتج يقدمه

و قسمنا الفصل إلى مبحثين هما :

- **المبحث الأول** : الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة؛
- **المبحث الثاني** : النتائج و المناقشة.

المبحث الأول : الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة

سنحاول في هذا المبحث التعرف على الطريقة و الأدوات التي سنستخدمها في جمع المعلومات مع تحديد مجتمع الدراسة.

المطلب الأول: مجتمع الدراسة و تحديد المتغيرات

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد مجتمع العينة و المتغيرات و كيفية قياسها و الأدوات المستخدمة في جمع المتغيرات.

الفرع الأول : مجتمع الدراسة

إستهدفت دراستنا أحد البنوك التجارية و هو **C.N.E.P** بنك الذي تأسس بموجب القانون رقم 64 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 وحدد القانون دور ونشاط الصندوق التي تمثلت في جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و تمويل البناء، و تمويل الجماعات المحلية و شرع الصندوق في جمع الادخار من العائلات والأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970 ثم بعد ذلك تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971 إذ كان معدل الفائدة على الادخار في هذه الفترة يقدر ب 3.5 بالمائة سنويا. في حينها أسندت إلى الصندوق مهمة تمويل السكن الإجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة والمال العام و في بداية الثمانينات أسندت مهام جديدة للصندوق تمثلت في:

- منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو غير المدخرين؛
- تمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط.

وأدى نظام تمويل السكن هذا عن طريق الصندوق إلى زيادة مدخرات العائلات بالتالي إرتفاع موارده المالية ولقد فتح الصندوق عدة إمكانيات للتوفير منها :

أ) دفتر للادخار بالعملة الصعبة؛

ب) دفتر للادخار الشعبي.

يضم حاليا 206 وكالة و 15 مديرية جهوية برأس مال يقدر ب: 14 مليار دج.

الفرع الثاني : متغيرات الدراسة

لدينا متغيرات الدراسة تتمثل في القروض العقارية و البنوك التجارية.

المطلب الثاني : منهج و أسلوب الدراسة

للحصول على البيانات و المعلومات و تحليلها و إثبات الفرضيات إعتمدنا على :

الفرع الأول : منهج الدراسة

نظرا لطبيعة الموضوع فقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي في الجزء النظري وعلى منهج الوصفي التحليلي و دراسة الحالة في الجزء التطبيقي، وهذا من أجل إثبات أو نفي الفرضيات المذكورة مسبقا في المقدمة.

الفرع الثالث: أسلوب الدراسة

إعتمدنا على أسلوب المقابلة الشخصية وهذا من أجل جمع البيانات وبالتالي تحليلها وتبيين كيفية التمويل العقاري لدى **C.N.E.P** بنك وكالة ورقلة.

المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة لدى C.N.E.P بنك

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى أهم النتائج المتوصل إليها من خلال التربص الذي قمنا به لدى **C.N.E.P** بنك وكالة ورقلة وصولا إلى تحليل و مناقشة نتائج هذه الدراسة، و هذا من خلال :

المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها لدى C.N.E.P بنك

بعد القرض العقاري بمختلف أنواعه أهم منتج بنكي يقدمه **C.N.E.P** بنك لذا فهو يحرص على ضمان تغطيته و ذلك من خلال مجموعة الإجراءات التي يتبعها قبل منح القرض و كذا تحديد العوامل التي من خلالها تحدد قيمته.

1. أنواع القروض العقارية المتواجدة على مستوى C.N.E.P بنك :

يقدم **C.N.E.P** بنك عدة أنواع من القروض و سوف نتناولها في الجدول التالي مع أهم شروطها :

الجدول 1.2 : أنواع القروض العقارية و شروط الاستفادة منها

القرض	شروط الاستفادة
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	دخل ثابت دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و سعر المسكن و لا يمكن أن تكون مساهمتهم أقل من 10 بالمائة من سعر السكن
قرض لتوسيع مسكن	
قرض لبناء مسكن	
قرض لتهيئة مسكن	
قرض لشراء مسكن ترقوي	/
قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهميL.S.P	/
قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط V.S.P	لا يمكن أن تكون مساهمتهم اقل من 10 بالمائة من سعر السكن شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان و دعم التعاضدية للمقاولة العقارية
قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص	رهن الأرض لصالح الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط تقديم دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و قيمة مبلغ القرض.
القرض العقاري شباب	أن لا يتجاوز سنكم 35 سنة عند طلب القرض
قرض لكراء مسكن	/

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة.

نستنتج من خلال الجدول السابق أن **C.N.E.P** بنك يقدم أنواع كثيرة من القروض العقارية و الشروط المطلوبة تخدم الأخير و في متناول طالب القرض.

2. حدود إختصاص اللجان :

سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض المسجلة في جدول أعمالها للبث فيها و هي محددة حسب الجدول التالي:

الجدول 2.2 : حدود سلطة القرار

لجان القرض	مبلغ القرض
لجنة القروض بالوكالة	حتى مبلغ 3 مليون دج
لجنة القروض بالمديرية الجهوية	حتى مبلغ 5 مليون دج
لجنة القروض بالإدارة المركزية	ابتداء من 5 مليون دج فما فوق.

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

3. معايير التأهيل :

يحظى بهذا القرض كل شخص تتوفر فيه الشروط التالية :

- الجنسية الجزائرية؛
- الحد الأدنى للأجر 18.000 دج؛
- بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق؛
- لا يتجاوز 70 سنة؛
- يتوفر على دخل.

4. تكوين الملف (الملحق رقم 01) :

على طالبي القرض العقاري التقدم للوكالة مرفقين بطلب خطي و ملف القرض الذي يحتوي على الوثائق التالية:

أ. **الوثائق العامة:**

و هي الوثائق المطلوبة في جميع القروض الممنوحة من طرف **C.N.E.P** بنك

الجدول 3.2: الوثائق العامة لطالبي القرض العقاري

إستمارة طلب القرض العقاري المقدمة من الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط	تصريح بالإقتطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي لدى البريد
آخر ثلاثة (03) كشوف الأجر بالنسبة للأجراء؛	شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر
شهادة ميلاد أصلية (رقم12)	شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء
نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية	نسخة من الشهادة العائلة
كفالة تضامنية إن وجد كفيل	شيك مشطوب
السجل التجاري بالنسبة لتجار	نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
الإنذار الجبائي الخاص بالسنة الماضية	شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

ب. **الوثائق الخاصة :**

بعد التعرف على الوثائق العاملة و المطلوبة في كل قرض عقاري سوف نستعرض في الجدول التالي الوثائق الخاصة لكل قرض على حدا

الجدول 4.2 : الوثائق الخاصة

القرض	الوثائق الخاصة
قرض بناء + قرض توسيع مسكن + تهيئة مسكن	• نسخة مصادق عليها من عقد الملكية؛ • شهادة سلبية للرهن لآخر ثلاثة أشهر؛ • الكشف الكمي و التقديري للأشغال؛ • تقرير الخبير؛ • نسخة من رخصة البناء.
قرض لشراء سكن قديم + بناء مسكن شخصي+شراء قطعة أرض من اجل بناء مسكن	• نسخة مصادق عليها من عقد الملكية؛ • شهادة سلبية للرهن جديدة؛ • تقرير الخبير؛
شراء مسكن إجتماعي تساهمي L.S.P	• شهادة حجز من طرف المقاول؛ • قرار الإستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة المسكن.
شراء مسكن إجتماعي ترقوي	• شراء مسكن لدى مقاول ممون من طرف **C.N.E.P** بنك يجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر المسكن و سعته و عنوانه.
	• شراء مسكن لدى مقاولين آخرين يتوفر قرار الإستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة المسكن • شهادة تسليم مفتاح المسكن مشار فيها تاريخ التسليم و السعر النهائي للمسكن
قرض لشراء مسكن وفق المخطط V.S.P	• عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف الموثق؛ • قرار الإستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة المسكن؛ • شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان و دعم التعاضدية للمقاولة العقارية أو الضمان.

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

5. معدلات الفائدة و المدة المطبقة على القروض :

تختلف الفوائد في **C.N.E.P** بنك بين المقترض الموفر و المقترض غير الموفر باستثناء قرض للكراء و قرض السكنات التساهمية و وفق المخطط و السكن الترقوي بحيث مدعمة من طرف الدولة تخص مناطق الجنوب و الهضاب و سنتناول في الجدول التالي الفوائد المطبقة في **C.N.E.P** بنك

الجدول 5.2 : مدة و معدلات الفائدة للقروض

نوع القرض	قيمة القرض	المعدل المطبق للمقترض غير الموفر	المعدل المطبق المفترض موفر	مدة القرض + فترة التأجيل
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	90% من قيمة المسكن بشرط أن يساهم بـ 10% من المبلغ الإجمالي للمسكن	%6.25	%5	30 سنة و السن الأقصى 70 سنة مع فترة تأجيل 36 شهر
قرض لتوسيع مسكن	90% من الكشف الكمي و التقديري للأشغال	% 6.25	%5	30 سنة و السن الأقصى 70 سنة مع فترة تأجيل 6 أشهر
قرض لبناء مسكن	90% من قيمة المسكن بشرط أن يساهم بـ 10% من المبلغ الإجمالي	%6.25	%5	
قرض لتهيئة مسكن	50% من قيمة الضمان	%6.25	%5	
قرض لشراء مسكن ترقوي	90% من قيمة المسكن	%1	%1	30 سنة و السن الأقصى 70 سنة مع فترة تأجيل 36 شهر
قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي		% 3	% 3	
قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط				
قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص	90% من قيمة المسكن بشرط أن يساهم بـ 10% من المبلغ الإجمالي	% 6.25	%5	30 سنة مع فترة تأجيل 12 شهر
قرض لكراء مسكن	% 100	% 7		-

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات الفائدة المطبقة على المقترض المدخر أقل بـ 1.25 بالمائة من المقترض العادي و هذا يعتبر امتياز و تشجيع على الإدخار لدى **C.N.E.P** بنك.

كما أن المقترض الموفر يمكن أن يستعمل الفائدة بحيث : مبلغ الفوائد المجمعة مضروبة في 30 مرة و المبلغ المتحصل عليه يطبق عليه الفائدة بـ 5 بالمائة وإن لم يكن بقيمة القرض يضاف إليه الفارق و لكن بفائدة 6.25 بالمائة و يمكن له أخد فوائد الزوجة أو الأبناء.

أما فيما يخص القروض المدعمة بفائدة 1 بالمئة و 3 بالمائة فلدينا :

- أقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجور أي ما بين 18.000 دج و 108.000 دج يطبق عليه فائدة تقدر بـ 1 بالمائة؛
- أكبر من 6 مرات و أقل أو يساوي 12 مرة للحد الأدنى للأجور ما بين 108.001 دج و 216.000 دج يطبق عليه فائدة تقدر بـ 3 بالمائة.

6. القرض العقاري للشباب

يقدم **C.N.E.P** بنك عروض و قروض خاصة للشباب اللذين لا تتعدى أعمارهم 35 سنة و لديهم دخل ثابت و سنتناول أهم القروض في الجدول الموالي :

الجدول 6.2 : القرض العقاري شباب

/	القروض المقدمة	قيمة القرض	معدل الفائدة		مدة القرض + فترة التأجيل
القرض العقاري للشباب	قرض لشراء مسكن ترقوي	%100	%01	%3	يسدد القرض على مدى 40 سنة – فترة التأجيل تكون 12 شهر لشراء مسكن قديم أو جديد و 24 شهر بالنسبة لبناء مسكن
	قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي				
	قرض لشراء مسكن بيع وفق المخطط				
	قرض لبناء مسكن		%06		
	قرض لشراء مسكن لدى الخاص				

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

7. تسليم الدفعات :

لكل نوع من أنواع القروض طريقة خاصة في تسليم الدفعات و هذا ما سنوضحه في الجدول التالي :

الجدول 7.2 : شروط و كيفية تسليم الدفعات

نوع القرض	قيمة القرض	كيفية تسليم الدفعات	شروط التسليم
• **قرض لشراء مسكن خاص**	%100	دفعة واحدة	عند رهن المسكن
• **قرض لتوسيع مسكن** • **قرض لتهيئة مسكن** • **قرض لبناء مسكن**	أقل من 2 مليون	دفعة واحد	عند بداية الأشغال
	أكثر من 2 مليون و أقل من 4 مليون	الدفعة الأولى : 50% الدفعة الثانية : 50%	عند بداية الأشغال حسب التقرير التقني
	أكثر من 4 مليون	الدفعة الأولى : 40% الدفعة الثانية : 30% الدفعة الثالثة : 30%	عند بداية الورشة عند بداية الأشغال الكبرى عند نهاية الأشغال الكبرى
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	%100	دفعة واحدة	عند رهن المسكن
قرض لشراء مسكن ترقوي			
قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي			
قرض لكراء مسكن			
قرض عقاري لشباب			
قرض لشراء مسكن بيع وفق مخطط	مجمدة مؤقتا		

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة .

من خلال الجدول أعلاه يتبين لنا أن باختلاف نوع القرض فإن الامتيازات المقدمة تختلف و يمكن أن يصل القبض إلى 100 بالمائة من قيمة القرض و هذا شيء ايجابي.

8. القدرة على التسديد :

لدينا الحد الأدنى للأجور 18.000 دج و على أساسه يتم احتساب القدرة على التسديد وفق الجدول التالي :

الجدول 8.2 : القدرة على التسديد حسب الأجر

الراتب الشهري الصافي	العمال الأجراء	التجار و الحرفيين و المهن الحرة
أقل أو يساوي 3 مرات الحد الأدنى للأجور	%30	%40
	بين 18.000 دج و 54.000 دج	
أقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجور	%40	%45
	بين 54.001 دج و 108.000 دج	
أكثر من 6 مرات و أقل أو يساوي 8 مرات الحد الأدنى للأجور	%45	%50
	108.001 دج	**144.000 دج**
أكثر من 8 مرات و أقل أو يساوي 11 مرة	%50	%55
	بين 144.001 دج و 198.000 دج	
أكثر من 11 مرة فما فوق من الحد الأدنى للأجور	%55	%60
	بين 198.001 دج و فما فوق	

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

تجدر الإشارة هنا إلى الطرق التي وضعها **C.N.E.P** بنك لخدمة مقترضيه و ذلك من أجل رفع أو دعم قدرتهم الافتراضية و المتمثلة في صيغة الكفيل (caution) أو صيغة التدين المشترك (codébiteur)

الكفيل (caution) : يمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم راتب أحد الأقارب: الزوج، الزوجة، الآباء الأبناء الأخوة، و الأخوات، الذين لديهم راتب منتظم بحيث يمكنهم تقديم دعم كالآتي:

- يدخل الزوج أو الزوجة في عملية الاقتراض بنسبة 30 بالمائة من الراتب الصافي؛

- يدخل أفراد آخرون في عملية الاقتراض بنسبة 15 بالمائة من الراتب الصافين دون أن تتعدى القيمة المجملة 60 بالمائة من دخل المقترض.

صيغة التدين المشترك (codébiteur) : وضعت صيغة التدين المشترك أيضا من أجل رفع القدرة المالية للمقترض على التسديد، إذ أن التدين المشترك يسمح لأي شخص مادي الحصول على قرض عقاري لدى **C.N.E.P** بنك و دون تفرقة مع شخص مادي آخر أي و كأنه قرض واحد يمنح لشخصين، و يجب أن تقدم وثائق تثبت أن لديهما دخل دائم و منتظم، كما لا يجب أن تتعدى مستحقات التسديد 60 بالمائة من الدخل الشهري للمدين الذي لديه الدخل المرتفع

9. الضمانات :

الرهن العقاري هو الضمان الذي يطلبه **C.N.E.P** بنك حيث نميز نوعين من الرهون على مستوى هذا الأخير :

الرهن القانوني : يكون في حالة التوسيع و البناء و التهيئة و يكون بين الطرفين لدى المحافظه العقارية؛

الرهن الإتفاقي: يكون في حالة شراء مسكن و يوثق لدى الموثق.

10. التأمين :

يمثل التأمين على القروض شيء أساسي في القروض المقدمة من طرف **C.N.E.P** بنك و يتم تحديد مبلغ التأمين على حسب مبلغ القرض.

11. مخاطر القروض :

على مستوى **C.N.E.P** بنك لدينا مخطر عدم السداد هو الشائع و يتم التعامل معه كما يلى:

- أول مرحلة عند تخلف العميل عن تسديد قسط واحد يتم إرسال رسالة تذكير إليه؛
- ثاني مرحلة إن لم يستجيب يتم إرسال إعذار أولى و عند عدم الاستجابة يرسل ثاني و ثالث إعذار؛
- المرحلة الثالثة يتم إرسال إخطار و من تم يتم تجميد جميع حسابات المقترض؛
- رابع مرحلة يتم إرسال المحامي للقيام بالإجراءات و استرجاع الرهن (المسكن) لبيعه و تحصيل قيمة القرض بالفوائد.

- **ملاحظة** : يستطيع المقترض إيقاف الإجراءات في أي مرحلة عند تسديد قيمة الأقساط المتأخرة مع عقوبة التأخير.

12.معالجة ملف القرض : (طريقة تطبيقية)

أول مرحلة يتقدم الزبون إلى المكلفين بالزبائن لتعيين نوع القرض و تقديم المعلومات الأولية عنه و يقوم المكلف بالزبائن بتقديم حالة إفتراضية عن القرض للمقترض و من ثم يقوم هذا الأخير بإعداد ملف القرض و تحضير كل الوثائق حسب نوعية القرض المراد الحصول عليه؛

المرحلة الثانية يتم إحضار الملف إلى مصلحة القروض لتأكد من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة و ذلك تفاديا لأية مشاكل و يتم إعداد البطاقة التقنية و تقدم مع الملف إلى لجنة القرض للبحث في الطلب؛

المرحلة الثالثة تقوم اللجنة المتواجدة على مستوى الوكالة بمراجعة البطاقة التقنية و ملف المقترض و من ثم منح التأشيرة، و إذا كان مبلغ القرض أكثر من 3 مليون دج يتم إبداء رأيها بالموافقة أو عدمها و ترسله لدائرة القروض للمديرية الجهوية و في حالة تجاوز مبلغ القرض 5 مليون دج تقوم هي الأخرى بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمها و إرساله للمديرية المركزية و التي تفحص و تبث في الملفات التي ليست من سلطة اللجان الأخرى و تقرر فيها.

المرحلة الرابعة يتم إرجاع الملفات إلى مصلحة القروض لتحرير محضر و فتح حسابات للمقترضين الحالين و خصم عمولة الدراسة و رهن العقار و تقديم القرض.

13. إحصائيات مقدمة من طرف C.N.E.P بنك **– وكالة ورقلة– لسنة 2013**

قدم لنا نائب مدير وكالة ورقلة إحصائيات تتمثل في :

الجدول 10.2 إحصائيات القروض المقدمة في سنة 2013 لـC.N.E.P بنك وكالة ورقلة

القروض المقدمة من طرف الوكالة في سنة 2013	عدد ملفات القروض المقدمة	المبلغ
	74	126.991.900,00 دج

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

علل نائب مدير الوكالة عن انخفاض عدد القروض الممنوحة في سنة 2013 على الحريق الذي نشب في المقر القديم للوكالة و الذي أدى إلى تغيير المقر و تعطيل المعاملات لفترة.

المطلب الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة

لا يفاضل **C.N.E.P** بنك في عملية منح القروض العقارية، يقوم بتقييم كل عميل من عملائه و دراسة ملفه دون الاختيار بينهم و لنظهر ذلك قمنا بدراسة لملف أحد المقرضين ثم قمنا بربط النتائج بالفرضيات المقترحة في البداية.

الفرع الأول : تحليل نتائج الدراسة

إن عملية منح القروض في **C.N.E.P** بنك تبدأ إنطلاقا من طلب العميل وللتعرف على الجزء التطبيقي من العملية سوف نقوم بتحليل ملف أحد المقترضين و لدى إطلاعنا على أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف **C.N.E.P** بنك محل تربصي قررنا دراسة القرض المتعلق ببناء سكن ترقوي و ذلك بتوجيه من المؤطر نظرا لما فيه من إلمام بجوانب موضوع دراستنا، و بالفعل قمنا بدراسة ملف السيد X الذي يريد بناء مسكن ترقوي و كان ملفه يحتوي على الوثائق الضرورية و اللازمة لهذا النوع من القروض و المتمثلة في:

الجدول 11.2 : الملف التقني للمقترض

استمارة طلب القرض **C.N.E.P** بنك (الملحق رقم 02)	
نسخة ملكية الأرض مسجلة و مشهرة لدى المحافظة العقارية	تصريح الاقتطاع من الحساب (مقدم من طرف **C.N.E.P** بنك) لقيمة القسط
رخصة البناء يجب أن لا تزيد عن 3 سنوات من مدة استخراجها	تقرير تقديري من طرف خبير معتمد البناء و الأرض المشيدة عليها المنزل
شهادة سلبية الرهن	كشف الرواتب
شهادة العمل (أجير)	شهادة الدخل السنوي
شهادة الميلاد	نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف
شهادة الإقامة	شيك لحساب بريدي أو بنكي مشطوب

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من ملف الزبون

الجدول رقم 12.2 : معلومات أولية حول الزبون

الاسم X اللقب Y	
نسبة المساهمة : 1.493.711,00 دج	
تاريخ و مكان الازدياد: 20 أكتوبر 1972 (38 سنة)	موظف ي: مديرية المناطق
الحالة العائلة متزوج لدية طفلين	نوع القرض المطلوب: بناء سكن ذاتي ترقوي
مبلغ القرض المطلوب: 1.348.000 دج	الدخل: 22.010,39 دج

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من ملف الزبون

الجدول 13.2 : معلومات حول الملكية

الموقع : ورقلة	نوع القيام : طابق أرضي
مساحة الأرض:225 م^2	المساحة المبنية: 150 م^2
المساحة غير المبنية: 75م^2	المساحة المخصصة للسكن: 118م^2
بالنسبة لـ(المساحة المخصصة للتجارة و السطح و طابق تحت الأرض و الساحة و الحديقة) غير متواجدة	

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من ملف الزبون بناءا على تقرير الخبير

و لمعرفة مدى مصداقية المفترض قام **C.N.E.P** بنك بإرسال خبير معتمد و قد أعد هذا الأخير تقريرا بوضح فيه صحة المعلومات من جهة و مدى تقدم الأشغال من جهة أخرى و ذلك من خلال الجدولين التاليين :

الجدول 14.2 : نسبة التقدم في الإشغال الكبرى

المجموع	الأشغال الكبري				
	الكتامة	البناء	البنية الفوقية	البنية التحتية	التسوية
% 59	%02	%12	%30	%12	%03

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من ملف الزبون بناءا على تقرير الخبير

الجدول 15.2 : نسبة التقدم في الأشغال الثانوية

المجموع	الأشغال الثانوية						
	تعبيد	الطرق و الشبكات	الطلاء	الكهرباء	النجارة	الترصيص الصحي	التغطية
%69	% 40	% 3	% 1	% 10	% 1	% 4	% 10

المصدر : من إعداد الطالبة بناءا على المعلومات المتحصل عليها من ملف الزبون بناءا على تقرير الخبير

القيمة السوقية للأرض : 225 م^2 × 750 دج = 168.750,00 دج

إجمالي الأرض المبنية : 1.329.961 دج

إجمالي القيمة للأرض = 1.498.711,00 دج

بعد أن أصبح التقرير جاهزا أصبح ملف الزبون الإداري كاملا و مستوفي لجميع الشروط، تم إعداد البطاقة التقنية (الملحق03) التي تضمن كل التفاصيل المتعلقة بالقرض و إعداد هذه البطاقة يكون عن طريق النظام المعلوماتي logiciel و تحتوى على :

معلومات أولية حول الزبون، و قد سبق ذكرها في استمارة طلب القرض و بالتوازي هناك جانب خاص بالمعلومات المتعلقة بالكفيل، إلا أن في حالتنا هذه الزبون لم يدعم دخله لا بكفيل و لا باستعمال التدين المشترك ويتم تحديد القدرة على التسديد و مدة القرض كما يلي :

مدة القرض: مدة القرض = السن الأقصى – عمر المقترض

عمر المقترض في حالتنا هو 38 سنة

70- 38 = 32 (مدة القرض **30 سنة**)

ثم يأتي حساب قدرة المقترض على التسديد و ذلك بالشكل التالي:

القدرة على التسديد = الدخل الصافي × 30%

= 22.010,39 × 30% = **6.603.12 دج**

قامت **C.N.E.P** بنك بدراسة الملف و قوبل بمنح الموافقة النهائية لهذا الزبون و قد تم فعلا التعاقد مع هذا الزبون بعدها يقوم المكلف بالقرض بتخيير العميل بين الشروع في دفع الأقساط الشهرية و إما أن يدفع فوائد التأجيل فقط خلال فترة التأجيل و التي تسمى في اللغة المصرفية، (Différé) في حالتنا هذه العميل وافق على دفع الفوائد فقط و إستفاد من فترة التأجيل المقدرة ب 36 شهرا (الملحق رقم 04)

عمولة التسيير و الدراسة تقدر ب 12.000 دج

القيمة المضافة = 17%

عمولة التسيير + الرسم على القيمة المضافة

= 12.000 X 17% = **2040** دج

= 12.000 + 2040= **14.040** دج بكل الرسوم

و عليه المبلغ الواجب دفعه كعمولة تسيير و دراسة **14.040** دج بكل الرسوم تقتطع بعد فتح الحساب.

01- التأمين :

قدرة مبلغ التامين لهذا المقترض ب **795.32 دج** شهريا على المقترض أن يدفع سنة مقدما على أن يتم خصم هاته السنة في الآخر.

02- معدل الفائدة :

حدد معدل الفائدة ب 6.25 بالمائة للعميل غير الموفر و 5 بالمائة للعميل الموفر في حالتنا البناء ترقوي لذا يستفيد من الدعم الذي تقدمه الدولة أي نطبق عليه معدل فائدة 1بالمئة بما أن أجره أقل من 3 مرات الحد الأدنى للأجور و يقدم القرض دفعة واحدة للمقترض

حساب الفائدة الشهرية :

حساب الفائدة الشهرية: $= \frac{\text{قيمة القرض} X \text{معدل الفائدة}}{12}$

قيمة القرض = **1.348.000,00 دج**

معدل الفائدة = 1 بالمائة

$$I = \frac{1.348.000,00X0.01}{12} = \mathbf{1123.33}$$ **دج**

03 – حساب القسط الشهري :

حساب القسط الشهري = القيمة المجدولة X مبلغ القرض

لدينا القيمة المجدولة* : **0.00352287833**

=1.348.000 X 0.00352287833 = **4748.84 دج**

المبلغ الواجب دفعه شهريا = القسط الشهري + التأمين

لدينا التأمين =**795.32 دج**

=4748.84 + 795.32 = **5544.16 دج**

04 – حساب الإهتلاك :

الإهتلاك = القسط الشهري– الفائدة

= 4748.84 - 1123.33 = **3625.51 دج**

* هي عبارة عن قيمة تؤخذ عن طريق تقاطع معدلات الفائدة مع مدة القرض التي تكون مصنفة في جدول و هي وثيقة سرية للبنك لم نستطع الحصول عليه و إكتفينا بالقيمة المجدولة لهذا العميل

05 – رأس المال المتبقي في بداية كل شهر

رأس المال المتبقي = المبلغ المتبقي من القرض – إهتلاك الشهر

= 1.348.000 - 3625.51 = **1.344.374.49 دج**

الجدول التالي يوضح إهتلاك القرض في أول سنة من القرض الذي مدته 30 سنة

الجدول 16.2 جدول اهتلاك القرض لمدة سنة†

المبلغ الواجب الدفع	التأمين	القسط	الفائدة	الإهتلاك	المبلغ المتبقي	تاريخ القسط
5.544,45	795.32	4749.13	1.123.34	3.625,79	1.344.374,21	14-04-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.120,31	3.628,82	1.340.745,39	14-05-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.117,29	3.631,84	1.337.113,55	14-06-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.114.26	3.634,87	1.334.478,68	14-07-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.111,23	3.637,90	1.329.840,78	14-08-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.108,20	3.640,93	1.261.199,85	14-09-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.105,17	3.643,96	1.322.555,89	14-10-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.102,13	3.647,00	1.318.908,89	14-11-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.099,09	3.650,04	1.315.258,58	14-12-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.096,05	3.653,08	1.311.605,77	15-01-30
5.544,45	795.32	4749.13	1.093,01	3.656,12	1.307.949,65	15-02-28
5.544,45	795.32	4749.13	1.089,96	3.659,17	1.304.190,48	15-03-30

المصدر : من إعداد الطالبة.

† على ان يتم الحساب بنفس الطريقة لباقي مدة القرض

الفرع الثاني : ربط النتائج بالفرضيات

حاولنا ربط النتائج بالفرضيات بحيث :

- **الفرضية الأولى : الفرضية الأولى** : يعتمد البنك عند اتخاذه لقرار منح القروض العقارية على معايير عملية دقيقة تم إثباتها فلمنح قرض عقاري يجب أن يتوفر في المقترض معايير محددة و يقوم البنك بتأكد و مراجعة و تحليل الوثائق التى أحضرها الزبون؛
- **الفرضية الثانية** : يقدم البنك عدة أنواع من القروض العقارية و يعتبر خطر عدم التسديد من أهم المخاطر التي يتعرض لها البنك عند منحه لهذا النوع من القروض تم إثباتها من خلال المعلومات المقدمة اتضحت لنا أن البنك يقدم عدة أنواع من القروض العقارية و تعتبر مخاطر عدم التسديد أهم مخطر يتعرض لهC.N.E.Pبنك في عملية منح القروض لذا يجب على البنك أن يأخذ ضمانات كافية و رهون من الدرجة الأولى لهذا النوع من القروض.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل الثاني، تطرقنا إلى النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى **C.N.E.P** بنك ، حيث تبين لنا مدى مساهمة هذا الأخير في توفير السكنات للمواطنين بجميع أشكالها مع أنواع القروض يوما بعد يوم من حيث الشروط و التسهيلات إلى غير ذلك و بذلك يكون **C.N.E.P** بنك أول و أكبر المساهمين في تخفيف أزمة السكن في الوطن.

قد تعرفنا في هذا الجانب التطبيقي للعمل مختلف المراحل التي يمر بها دراسة طلب القرض العقاري من أجل تحديد الرفض أو القبول بشأنه، ثم رأينا بعد ذلك كيف تتم دراسة ملف المقترض و ذلك تفاديا لأنه مخاطر مستقبلية قد تحول دون استرداد البنك للقرض الممنوح في حالة الموافقة على منح الزبون القرض.

بالإضافة إلى ذلك استطعنا أن نتعرف على أهم المحاور المحددة للقرض العقاري و مختلف الشروط المرافقة له، و أيضا كيفية تحديد معدل الفائدة من المدخر إلى غير المدخر.

الخاتمة :

حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية أن نبين مختلف الإجراءات و المراحل التي تمر بها القروض العقارية موضوع البحث مشيرين إلى حجم المخاطر المحاطة بهذه الأخيرة مع مختلف الضمانات التي يجب أن ترافق كل قرض عقاري للرفع من هامش الأمان لدى البنك و قد قمنا أيضا بإعطاء فكرة عن مفهوم العمليات العقارية و كل ما يتعلق بها من مراحل و أنواع وكذا الامتيازات التى تقدمها الدولة في بعض المناطق مع ذكر الطرق المختلفة منها و المتعلقة بتمويل السكن كما بينا الطريقة العلمية لعملية منح القروض من خلال دراسة الحالة لدى **C.N.E.P** بنك

من خلال ما تعرضنا إليه في هذا الموضوع، حاولنا إبراز التمويل العقاري في **C.N.E.P** بنك، من خلال الإجابة على الإشكالية الأساسية المتمثلة في :

كيف تتم عملية التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية ؟ و ما هي أهم المعايير و الإجراءات التى يتبعها C.N.E.P بنك في ذلك ؟

تعتبر القروض العقارية باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك، وأيضا تشجيعا للأشخاص الراغبين في الحصول على القروض وحل مشاكلهم، فالبنوك تتحمل مسؤولية كبرى في اتخاذ قرار منح القروض ولا بد بأن يقوم بدراسة الملف دراسة تحليلية كي يحمي نفسه من المخاطر، حيث تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، و إتضح لنا من خلال التربص أن **C.N.E.P** بنك يتبع جميع الإجراءات القانونية و يتخذ جميع التدابير اللازمة في عملية منح القروض العقارية كما انه يحترم جميع المعايير.

أ. نتائج الدراسة :

قد تم التوصل من خلال البحث إلى النتائج التالية:

- القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية و اجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها؛
- تعدد مصادر البنك في جمع البيانات و المعلومات يعبر عن رغبته الفعلية في التأكد من صحة و حقيقة العميل طالب القرض؛
- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الإستغناء عنها ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة؛

- زيادة الإقبال على القروض العقارية في **C.N.E.P** بنك نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن؛
- القروض المدعمة المطبقة في الهضاب و الجنوب أدت إلى القضاء نسبيا على أزمة السكن؛
- معدلات الفائدة التي تفرض على القرض الممنوح مرتفعة نسبيا بالمقارنة مع معدل الدخل الفردي للمقترضين إذا استثنينا القرض المدعم (1بالمائة و 3 بالمائة)؛
- الدقة في دراسة ملفات طلب القروض، خاصة فيما يخص الضمانات؛
- مساحة القرارات المأخوذة على مستوى الوكالة بخصوص القروض العقارية ضيقة بالنظر إلى المبلغ الذي يتم الموافقة عليه و الذي لا يتعدى 3.000.000دج؛
- من أجل قرض عقاري أكبر للمقترض و اضمن للبنك المانح له **C.N.E.P** بنك سياسة الكفيل (caution) و صيغة التدين المشترك (codébiteur) و سياسة قرض عقاري مدعم (bonification) و قرض الشباب ، التي ظهرت مؤخرا كل هذه الامتيازات في يد المقترض و ذلك بهدف تحسين الخدمات؛
- **C.N.E.P** بنك هو أول بنك جزائري خاص تجربة تمويل العمليات العقارية؛

ب. التوصيات

- تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد،مع الأخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك؛
- تخصيص غلاف مالي لتكوين ورسكلة إطارات البنك من أجل خدمة أفضل؛
- إعطاء مساحة اكبر للوكالة في مبالغ القروض التي تقدمها؛
- التفكير في منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

ج. مقارنة النتائج المتوصل إليها مع الدراسات السابقة

في حدود ما تمكنا من التوصل إليه، فقد عثرنا على إحدى الدراسات السابقة في الموضوع للدكتور بن يحي محمد حيث استعرض في دراسته بعنوان واقع السكن في الجزائر و إستراتجية تمويله كانت أهم نتائجه هي عدم مقدرة الدولة مواجهة الطلب المتزايدة على السكنات الإجتماعية أما في المرحلة التي أجرينا فيها الدراسة تبين أن

الدولة قد إنتهجت سياسات جديدة للقضاء الجزئي على مشكل السكن في الجنوب و المتمثلة في القروض بفائدة مدعمة من طرف الدولة.

د. افاق الدراسة :

بالرغم من المجهودات المبذولة خلال لإثراء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي أن لا يتم الإلمام بجميع عناصر الموضوع وهذا نظرا لاتساع جوانبه، وعليه نطرح بعض الانشغالات التي من شأنها أن تكون محل بحوث ودراسات مستقبلية وهي:

- التمويل الإسلامي للقروض العقارية ؛
- القروض العقارية في ظل الأزمة المالية؛
- أزمة السكن في الجزائر وعلاقتها بنظام الأجور المطبق في القطاعين العام والخاص.

قائمة المراجع

أولا- قائمة الكتب باللغة العربية

1. الطاهر لطرش، "**تقنيات البنوك**"، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2004.
2. ثروت عبد الحميد، " **اتفاق التمويل العقاري**"، دار الجامعة الجديدة، مصر.
3. عبد المعطي رضا، زينب محفوظ، أحمد جودة، "**إدارة الائتمان**"، دار وائل للنشر، 1999.
4. عبد المعطي أرشيد، محفوظ أحمد جودة، "**إدارة الائتمان**"، دار وائل للطباعة و النشر: عمان 1997.
5. منير ابراهيم الهندي، "**إدارة البنوك التجارية**"، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، 1996.
6. محمد محرم محمد علي، "**الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية منشورات الحلبي الحقوقية** "، بيروت، الجزء الثاني.

.

ثانيا – البحوث العلمية

7. العمودي محمد الطاهر، "**الاستثمار العقاري و دوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر**"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر03، 2011-2012
8. بن يحي محمد، "**واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله**"، مذكرة دوكتوراه،جامعة أبي بكر بالقايد – تلمسان- 2011-2012.
9. رمضاني اسيا، "**دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر**"، رسالة ماجستيرغير منشورة ،المدرسة العليا للتجارة،2005

10. هبال عادل، **"اشكالية القروض المتعثرة دراسة حالة الجزائر"**، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 03، 2011-2012.

ثالثا – قائمة الكتب باللغة الفرنسية

11.Risque et contrôle du risque, Ane Marie, édition économica France 1999.
12.Analyse financière et risque de crédit, La H. Bruslerier, Dunod Paris 1999.

رابعا : مقابلة شخصية

13. الأستاذ " طيب " نائب مدير C.N.E.P **بنك** : التمويل العقاري وكالة ورقلة.