



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم: علوم التسيير

تخصص: محاسبة و تدقيق



اليات تسيير قرض السكن

" دراسة حالة بنك التنمية المحلية BDL بولاية مستغانم "

مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماستر

من اعداد الطالبة :

-عموري هاجر

الصفة	الاسم واللقب	الرتبة	عن الجامعة
رئيسا	د. بوزيان العجال	أستاذ التعليم العالي	جامعة مستغانم
مشرفا	د. مقديش فاطمة الزهراء	أستاذ محاضر أ	جامعة مستغانم
مناقشا	د. مقراد عبد الله	أستاذ محاضر أ	جامعة مستغانم

السنة الجامعية: 2024م – 2025م

الله أكبر
الحمد لله
والصلاة والسلام
على سيدنا محمد
وآله الطيبين الطاهرين
الطاهرين



كلمة شكر

اشكر الله تعالى على توفيقنا وهدايتنا

و نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة د. مقديش فاطمة الزهراء

الذي كانت لي خير معين

واشكرها على صبرها و تواضعها معي

واثرائني بالمعلومات القيمة وكل الموظفين

العاملين في مؤسسة بنك التنمية المحلية BDL

عموري

هاجر

۱۵ _____ ۱۴

بسم الله و الصلاة و السلام على رسول الله ، الحمد لله و الشكر لله فانه ينسب الفضل له في اكمال عملي هذا ، و بعد الحمد لله .

أهدي ثمرة جهدي هذا الى اللذان قال عنهما عز وجل في محكم تنزيل
 " و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا " سورة الاسراء - الآية 24 الى
 أبي الذي كان خير عون لي طيلة مشواري الدراسي و مهد لي طريق العلم
 الى التي سهرت ليالي طويلة من أجلي و استقيضت فجرا من اجل الدعاء لي الى
 من هي في الحياة حياة الى الأمان خلال سيري في الارض بعد الله
 الى طريقني الى الجنة قرة عيني و أمي
 الى سندي في الحياة الى من كانوا بوقت ضعفي قوتي الى اللذين اختارهم الله
 لشد العضد الى اخواتي

الى كل من ساندني و لو بكلمة و أعطاني دفعة الى الامام
الى كل من علمني حرفا في كل مراحل دراستي الى كل أساتذتي الافاضل

عموري هاجر

جدول المحتويات

3	كلمة شكر
9	مقدمة
13	الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن
14	المبحث الأول: مفاهيم حول القروض
15	المطلب الأول : تعريف القروض البنكية
16	المطلب الثاني أنواع القروض
21	المطلب الثالث شروط منح القرض
23	المبحث الثاني قرض السكن كأداة تمويل
23	المطلب الأول: مفهوم قرض السكن
24	المطلب الثاني أهداف قرض السكن
25	المطلب الثالث : الأطراف المتدخلة في قرض
27	المبحث الثالث الأطر القانونية و التنظيمية لقرض السكن
27	المطلب الأول: الأطر القانونية
27	المطلب الثاني: الأطر التنظيمية
28	المطلب الثالث: الضمانات
30	الفصل الثاني اليات تسير القروض
31	المبحث الأول: مراحل تسير القرض السكن
32	المطلب الأول: مرحلة تقديم الطلب
33	المطلب الثاني : مرحلة دراسة الملف
33	المطلب الثالث : مرحلة صرف القرض
35	المبحث الثاني : معايير الاستفادة من القرض العقاري
35	المطلب الأول: معايير المالية والاستفادة من القرض العقاري
37	المطلب الثاني : المعايير القانونية والاستفادة من القرض العقاري
38	المطلب الثالث: اخطار القرض
40	المطلب الثاني : تقلبات السوق العقاري
43	الفصل الثالث : دراسة حالة بنك التنمية المحلية
44	المبحث الأول: تقديم بنك التنمية المحلية
45	المطلب الأول: نشأة بنك التنمية المحلية وتعريفه وعملياته

المطلب الثاني: صالحيات المديرية أو الأقسام و مهام وخدمات داخل البنك.....	47
المطلب الثالث : دورها منح القروض في البنك.....	54
المبحث الثاني: تحليل اليات تسير قرض السكن في المؤسسة	56
المطلب الأول: الإجراءات المعتمدة لبنك التنمية المحلية.....	56
المطلب الثاني : تسيير متابعة القرض لبنك التنمية المحلية:	60
المطلب الثالث: صعوبات تنفيذ تسيير القرض العقاري لبنك التنمية المحلية.....	65
المبحث الثالث: تقييم التجربة و اقتراحات لتحسين الاداء	68
المطلب الأول : تقييم التجربة و اقتراحات لتحسين الاداء	68
المطلب الثاني : نقاط القوة ونقاط الضعف لتقييم التجربة و لتحسين الاداء القرض العقاري.....	68
المطلب الثالث : اقتراحات عملية تقييم التجربة لتحسين الاداء القرض العقاري	71
الخاتمة	74
نتائج اختبار الفرضيات.....	74
نتائج الدراسة.....	74
التوصيات والاقتراحات	75
آفاق الدراسة:.....	76
المصادر والمراجع.....	77
الملاحق	80

قائمة الاشكال

الرقم	عنوان الاشكال	الصفحة
(01-01)	هيكل التنظيمي للبنك للتنمية المحلية	48
(02-01)	تطور عدد القروض الموزعة من سنة 2014م إلى 2016م	61
(03-01)	الملفات المصرح بها خلال (6) سنوات من 2017 إلى 2023	61

قائمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
(01-01)	الفروق الرئيسية بين أنواع الائتمان المصرفي من حيث الأجل	16
(02-01)	تطور معدلات الفائدة في بنك التنمية المحلية	55
(01-03)	عدد القروض والمبالغ الموزعة خلال الفترة (2014م-2016م)	60

مقدمة

مقدمة

إن القروض عامة و المتعلقة خاصة بالسكن تعد أهم نشاط مربح يسعى من خلاله البنك لتحقيق أرباح ملائمة بمخاطر اقل، و إن تفاقم أزمة السكن خصوصا في الجزائر عائق هام في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية على سواء، لذلك أضحت البنوك تمويل السكنات عن طريق القرض العقاري و الذي يعتبر إحدى العوامل الهامة التي تساعد على تنمية القطاع المالي، و بهدف تفعيل المجال الاقتصادي الجزائري، التزمت الجزائر باتخاذ عدة تدابير من القوانين والتنظيمات الخاصة بالاقتصاد و المالية ، سواء بالنسبة للمنظومة المصرفية أو للمؤسسات المتوسطة و الصغيرة و الصناعة التقليدية و هذا ما يبين الأهمية الاستراتيجية للاقتصاد.

تعتبر القروض السكنية آلية مساعدة غري مباشرة تقدمها الدولة للفئات ذات الدخل المتوسط من اجل اقتناء سكن، تسجل ضمن سياسة اقتصادية اجتماعية ومالية شاملة، حيث إرادة الدولة في التصدي لأزمة السكن انعكست على الإصلاحات التي أجرتها في القطاع رغبة منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من الأزمات الاقتصادية لاسيما أزمة قطاع السكن.

كما يعد بنك التنمية المحلية وكالة مستغانم من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن. حيث اهتم منذ نشأته بنشاطات السكن خاصة بتمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، وهدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن.

ولعل أبرز طرق التوظيف الحديثة التمويل العقاري بصفة عامة وتمويل السكنات بصفة خاصة، هذه الأخيرة آلية سوف تكون محور دراستنا، ومساهمة البنوك التجارية في تمويل هذا القطاع الاستراتيجي، وقد تبين أن الاختلالات في قطاع السكن لا تستدعي إصلاحات تشريعية وإدارية فقط بل إيجاد آليات ومصادر تمويل جديدة لدعم القطاع، ومن أجل معرفة الوضعية الحالية لقطاع السكن وكيفية تمويله في الجزائر، هذا ما قادنا إلى طرح إشكالية بحثنا في صيغتها التالية:

أ. الإشكالية:

على ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

ما مدى فعالية اليات التمويل العقاري في بنك التنمية المحلية وكالة مستغانم ؟

وللإحاطة بجوانب الموضوع تم الاستعانة بمجموعة من الأسئلة الفرعية، جاءت على النحو التالي:

1. ما دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

2. ما مدى فعالية صيغ التمويل البنكي لقطاع السكن؟ وهل يمكن الاعتماد عليها للقضاء على مشكل السكن في الجزائر؟

3. ما هو موقع البنوك ضمن الأنظمة الجديدة لتمويل قطاع السكن في الجزائر؟

فرضيات الدراسة:

للإجابة على الإشكالية الرئيسية وضع الفرضيات التالية:

- 1) يساهم بنك التنمية المحلية بتمويل الصيغ الجديدة للسكن عن طريق منح القروض العقارية.
- 2) يسهم التمويل العقاري بشكل بسيط في زيادة عرض العقار وذلك عن طريق زيادة الطلب
- 3) يندرج دور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر في إطار توفر مصادر تمويل للفئات المتوسطة الدخل والحد من الدعم المتواصل من طرف خزينة الدولة والذي لم تعد قادرة على التكفل به نظرا لحجم الطلب المتزايد.

اهداف الدراسة وأهميتها:

تهدف الدراسة إلى ما يلي:

1. التعرف على دور البنوك في دعم طاليب السكنات؛
2. معرفة أنواع الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر للحد من مشكلة السكن؛
3. دراسة كيفية تمويل الصيغ السكنية من طرف بنك التنمية المحلية - وكالة مستغانم -؛
4. التعرف على اهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؛
5. تقييم مساهمة بنك التنمية المحلية وكالة مستغانم في تمويل قطاع السكن.

منهج الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة والتحقق من صحة الفرضيات اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي لإبراز بعض الجوانب والمفاهيم، كما اعتمدنا أيضا على المنهج التحليلي قصد التعرف على المستجدات المتعلقة بقطاع السكن والإجراءات المتخذة في تمويل السكن.

وأخيرا اعتمدنا على منهج دراسة الحالة حيث ركزنا الاهتمام على حالة بنك التنمية المحلية بوكالة مستغانم، وهذا من أجل إبراز أهم القروض المعروفة في الوكالة وتبيان دورها في تمويل الصيغ الجديدة للسكن وكيفية دراسة ملف القرض.

هيكل الدراسة:

من أجل معالجة موضوع الدراسة قمنا بتقسيم البحث إلى ثلاثة فصول، فصلين نظريين وفصل تطبيقي: الفصل الأول الذي تناول مدخل الإطار النظري لقرض السكن حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، ضمن المبحث الأول مفاهيم حول القروض، أما المبحث الثاني قرض السكن كأداة تمويل وتعرضنا في المبحث الثالث إلى الأطر القانونية والتنظيمية.

بينما الفصل الثاني فقد خصص للآليات تسيير قرض السكن، الذي يشمل ثلاث مباحث المبحث الأول يتمثل أما بالنسبة للفصل الثالث فتم التطرق إلى دراسة حالة بنك التنمية المحلية في تمويل الصيغ للسكن وذلك من خلال ثلاثة مباحث، تضمن المبحث الأول تقديم بنك التنمية المحلية، وفي المبحث الثاني تناولنا تحليل الآليات وإجراءات منح القروض في البنك، والمبحث الثالث: تقييم التجربة والاقتراحات لتحسين الاداء

حدود الدراسة:

الحدود المكانية: قمنا بدراسة حالة بنك التنمية المحلية 425 - وكالة مستغانم -

الحدود الزمنية: قمنا بدراسة الفترة الممتدة من : 28/05/2025 إلى 28/04/2025

الدراسات السابقة:

قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

- دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2012-2013، وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية: ما الدور الذي تقوم به البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؟ وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي.
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن.
- رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها.

ولقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي.

- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن

-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2013-2014 ،

وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية : ما هو دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟، وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:

- إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية.
- في إطار رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك، حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت إلى 80 %، لا لنطالغ في منح قرض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض في الفترة (2010 / 2014).

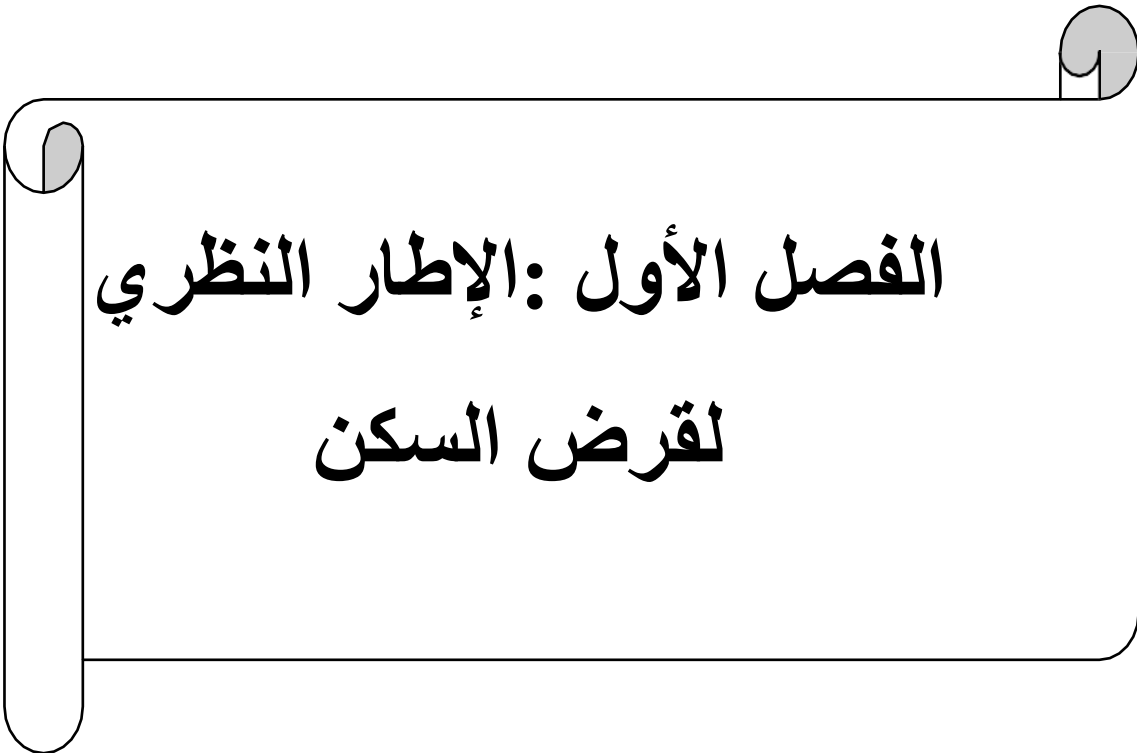
ولقد غلب على هذا البحث المنهج الاستنباطي والاستقرائي.

- بن خبشاش محمود، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة ماستر في علوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2015-2016، وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؟

وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:

- على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل القطاع السكني إلا أنها تعتبر ضئيلة مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال.
- عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة.

ولقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي

A decorative scroll frame with a light gray background and a black border. The frame has a vertical strip on the left side and a horizontal strip at the top, both with rounded ends. The text is centered within the frame.

الفصل الأول :الإطار النظري

لقرض السكن

تمهيد

تمثل عملية التمويل دورا هاما في مختلف جوانب الحياة الاقتصادية، فهي الشريان الحيوي الذي ميد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالموارد المالية اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد نحو الأمام، وبقدر ما يكون حجم التمويل كبيرا يتم استثماره بكفاءة وفعالية بقدر ما يكون العائد أو الربح الذي يعتبر هدف أي نشاط اقتصادي كبيرا ويضم هذا الفصل ثلاث مباحث منها:

المبحث الأول: مفاهيم حول القروض

المبحث الثاني: قرض السكن كأداة تمويل

المبحث الثالث: الأطر القانونية و التنظيمية لقرض السكن

المبحث الأول: مفاهيم حول القروض

تُعد القروض من أبرز الأدوات المالية التي تلجأ إليها الأفراد والمؤسسات لتلبية احتياجاتهم المختلفة، سواء كانت استهلاكية أو استثمارية. ومع تطور الأنظمة المصرفية وتنوع أشكال التمويل، أصبح من الضروري فهم المفاهيم الأساسية المرتبطة بالقروض، مثل أنواعها، وشروطها، وآثارها الاقتصادية والاجتماعية. يهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على هذه المفاهيم، وتوضيح الإطار النظري الذي تستند إليه العمليات الاقتراضية، مما يساعد على بناء وعي مالي سليم لدى القارئ

المطلب الأول : تعريف القروض البنكية

يعرف القروض البنكية بأنها : " قياس لقابلية الشخص المعنوي أو الاعتباري للحصول على قيمة حالية مقابل تأجيل الدفع إلى وقت معين في المستقبل، أو هو المبلغ المدفوع من طرف الجهاز المصرفي للأفراد أو المؤسسات بهدف تمويل نشاط اقتصادي معين في فترة زمنية محددة، وذلك بمعدل فائدة محددة مسبقا"¹

و يعرف أيضا : " انه يتعرض البنك التجاري عند منح القروض إلى خطر الائتمان لذلك فان إدارة محفظة القروض تعد احد الأنشطة و الوظائف الأساسية بالنسبة لأنشطة و عمليات البنك التجاري و لاسيما أن القروض تمثل المحور الأساسي الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في إيراداته حيث يتحقق حوالي ثلثي إيرادات البنوك التجارية من نشاط القروض² . و لكي تكون البنوك قادرة على منح الائتمان (القروض لطالبيه) فان البنوك في الواقع تقترض أولا من المدخرين من خلال الودائع المختلفة التي يودعها الأفراد مقابل فائدة عليها، ومن ثم تقوم البنوك بإعادة إقراضها للمستثمرين و هكذا تصبح البنوك هي الجهات المقرضة و بينما المستثمرون هم المقترضين من البنوك .

و يعرف أيضا : " بان القرض هو علاقة اقتصادية و قانونية ذات شكل نقدي تحدث عند انتقال القيمة (مبلغ مالي) من اشخاص او مشروعات او دولة معينة الى اخرين و ذلك لاستخدامها مؤقتا لقاء تعهد بتسديد قيمتها في وقت لاحق و دفع فائدة نظير ذلك ، كما يعبر القرض عن احد أنواع الائتمان الى جانب الاعتماد³ ."

اما بنسبة الى الائتمان : " هو تسليم المال لاستثماره في الإنتاج و الاستهلاك و يقوم على عنصرين هامين هما : الثقة و المدة . فالقرض هو اجراء تمويل أساسه الثقة يقوم من خلالها البنك بتقديم رأس المال المطلوب و ذلك بعد دراسة الخطر الذي يواجه المشروع الممول و كذا

¹ مصطفى رشدي شيحة ، الاقتصاد النقدي و المصرفي ، دار الجامعية العربية ، مصر ، 198، ص 213

² محمد الصيرفي ، إدارة المصارف ، دار الوفاء لدنيا الطباعة و النشر ، مصر ، 2007 ، ص 57.

³ محمد احمد الافندي، الاقتصاد النقدي و المصرفي، مركز الكتاب الاكاديمي، عمان، 2018 ، ص 124.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

الضمانات الكافية و بالتالي فهذا النوع من التمويل يسمح للمستفيد تمويل مشاريعه من خلال تعويض احتياجه في رأس المال و يتعلق القرض بعنصرين : الزمن – المبلغ النقدي ¹.

المطلب الثاني أنواع القروض

يمكن تصنيف القروض التي يمكن للبنك منحها وفق معايير عديدة ومقاييس متنوعة :

أولاً : تصنيف القروض حسب موضوع التمويل

وتنقسم بدورها إلى قسمين القروض الموجهة لتمويل نشاط الاستغلال، والقروض الموجهة لتمويل نشاط الاستثمار .

أ- القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستغلال :

نشاطات الاستغلال هي النشاطات التي تقوم بها المؤسسات خلال دورة الاستغلال التي تتميز بالتكرار، وهي قصيرة من حيث المدة الزمنية التي لا تتعدى 12 شهراً، كالتخزين، الإنتاج، التوزيع، وجني المحصول، وتصنف هذه القروض إلى ثلاث مجموعات، وكل مجموعة تحتوي على أشكال متعددة²

ب- القروض العامة

سميت بالقروض العامة لكونها موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة إجمالية وليست موجهة لتمويل أصل بعينه، وتلجا المؤسسات عادة إلى مثل هذه القروض لمواجهة صعوبات مالية مؤقتة، ويمكن إجمال هذه القروض فيما يلي³ :

- تسبيقات على الحساب الجاري للمنشأة على البنك:

وتتمثل هذه الوضعية في قيام البنك بالسماح للمنشأة صاحبة الحساب الجاري يتجاوز رصيدها الدائن لدى البنك إلى حد يتفق عليه، أي يمكن أن يكون حسابها لدى البنك مديناً .

- تسهيلات الصندوق:

وهي القروض التي تمنحها البنوك للمنشآت التي تعاني من صعوبات في السيولة المؤقتة أو القصيرة جداً والناجمة عن تأخر الإيرادات عن النفقات أو المدفوعات، حيث تهدف إلى تغطية الرصيد المدين إلى أن يتم التحصيل لصالح الزبون .

- السحب على المكشوف:

¹ حمزة محمود ، إدارة الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني ، دار الوراق للنشر و التوزيع ، ط1 ، الأردن 2002 ، ص 41 – 42.

² حمزة محمود ، إدارة الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني ، دار الوراق للنشر و التوزيع ، ط1 ، الأردن ، 2002 ، ص 45.

² محمد سعيد أنور سلطان ، إدارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005 ، ص 406.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

طريقة تمويلية يمنحها البنك للمنشأة التي تكون عادة من عملائه الدائنين فيسمح لها باستخدام أموال الأكبر مما هو موجود برصيداها لدى البنك خلال مدة تتراوح بين 15 يوما وسنة .

- قروض الربط .

- قروض الموسم:

الطبيعة الموسمية للعديد من نشاطات المؤسسة كالشراء والإنتاج والبيع، تجعل المؤسسة في حاجة إلى قروض تتلاءم مع هذه الميزة والموجهة لتمويل التكاليف المرتبطة بدورة الإنتاج الموسمية .

2- القروض الخاصة :

هذه القروض غير موجهة لتمويل الأصول المتداولة بصفة عامة، وإنما توجه لتمويل أصل معين من بين هذه الأصول، وتتضمن ثلاثة أنواع وهي¹ :

- تسبيقات على البضائع:

هي عبارة عن قرض يقدم للزبون لتمويل مخزون معين والحصول مقابل ذلك على بضائع كضمان للمقرض وينبغي على البنك أثناء هذه العملية التأكد من وجود البضاعة وطبيعتها ومواصفاتها ومبلغها إلى غير ذلك من الخصائص المرتبطة بها :

- تسبيقات على الصفقات العمومية .

- الخصم التجاري .

3- القرض بالالتزام :

إن القرض بالالتزام لا يتجسد في إعطاء أموال حقيقية، وإنما يتمثل في الضمان الذي يقدمه البنك لعميله لتمكينه من الحصول على أموال من جهة أخرى، والبنك ملزم هنا على السداد إذا عجز العميل عن الوفاء بالتزاماته، ونميز فيها ثلاث أشكال وهي كالآتي² :

- الضمان الاحتياطي .

- الكفالة .

- القبول .

ب- القروض الموجهة لتمويل نشاطات الاستثمار :

¹ العربي عمر ، عبد الله ياسين ، القروض البنكية و إجراءات منحها في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية و بنوك ، اكلي محمد او لحاج ، البويرة ، 2008 – 2009 ، ص 16.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

يشمل هذا النوع كلا من القروض متوسطة الأجل والقروض طويلة الأجل، وتستعمل لتمويل الجزء العلوي من الميزانية، إي الأصول الثابتة، ووسائل العمل داخل المؤسسة .

- القروض المتوسطة الأجل :

توجه لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمر استعمالها 7 سنوات، مثل الآلات والمعدات ووسائل النقل وتجهيزات الإنتاج بصفة عامة ونظرا لطول هذه المدة فإن البنك يكون معرضا لخطر تجميد الاموال ناهيك عن المخاطر الأخرى المتعلقة باحتمالات عدم السداد والتي يمكن ان تحدث تبعا للتغيرات التي يمكن ان تطرأ على مستوى المركز المالي للمقترض .

- القروض طويلة الأجل :

تلجأ المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل هذه العمليات، نظرا للمبالغ الكبيرة التي لا يمكن أن تعبئها لوحدها، وكذلك نظرا لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة قبل البدء في الحصول على العوائد.

والجدول التالي يوضح أهم الفروقات الخاصة بأنواع القروض حسب الأجل :

الجدول رقم (01) : الفروق الرئيسية بين أنواع الائتمان المصرفي من حيث الأجل

وجه المقارنة	قرض قصير الاجل	قرض متوسط الاجل	قرض طويل الاجل
البنوك المانحة	بنوك تجارية	بنوك متخصصة	بنوك متخصصة
مدة السداد او اجل الاستحقاق	حتى سنة	حتى 7 سنوات	حتى 10 سنوات
طريقة احتساب الفائدة	فائدة مركبة	فائدة بسيطة	فائدة بسيطة
طريق السداد	سداد تدريجي او دفعة واحدة	أقساط دورية (ربع او نصف سنوية)	أقساط دورية (ربع او نصف سنوية)
الغرض من منحه	تمويل نشاط تجاري و رأس مال عامل	تمويل أصول و رأسمالية و إنتاجية	تمويل أصول رأسمالية طويلة الاجل
الضمانات المقدمة	ضمان شخصي ، بدون ضمان ، كمبيالات ، بضائع ، اعتمادات ، أوراق مالية	ضمانات عينية مثل : رهن تجاري رهن عقاري	ضمانات عينية مثل : رهن تجاري رهن عقاري

المصدر : احمد عبد العزيز الالفي ، الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني ، الإسكندرية ، 1997، ص 33.

الفصل الأول :الإطار النظري لقرض السكن

القرض الايجاري :

هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونيا لذلك إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على إقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار¹.

ثانيا: القروض حسب الغرض

وتنقسم إلى :

1- قروض استهلاكية :

وتهدف إلى التمكن من الحصول على سلع استهلاكية بقصد الإشباع المباشر للحاجات مثل تمويل شراء البضائع، الخدمات الاستهلاكية، شراء مواد استهلاكية على أسيان يسدها في نهاية الشهر، وهو يعتبر أداة فعالة تستعمل لتشجيع السياسة الاستهلاك أو الحد منه، وهذا حسب مؤشرات الاقتصادية²

2- قروض إنتاجية :

ويقصد به القرض الذي يهدف إلى زيادة النشاط الاقتصادي، أي يكون غرضه زيادة أو تحسين الإنتاج، وتمويل الاستثمارات كتحسين الموجودات الثابتة كشراء مصنع أو آلات .

3- قروض تجارية :

هي تلك القروض الممنوحة لأجل قصيرة إلى المزارعين، المنتجين والتجار، لتمويل عملياتهم الإنتاجية والتجارية، وتمثل القروض الإنتاجية نسبة كبيرة من استثماراتهم، ان معظم هذه القروض ينطبق عليها قاعدة السيولة الذاتية في الأجل القصير .

4-قروض استثمارية :

تمنح القروض الاستثمارية لبنوك الاستثمار وشركات الاستثمار لتمويل اكتتابها في سندات واسهم جديدة، تمنح القروض الاستثمارية في شكل قروض مستحقة عند الطلب لأجل سمسرة الأوراق المالية، وتمنح أيضا للأفراد لتمويل جزء من مشترياتهم للأوراق المالية .

بوضع آلات أو معدات أولية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار

5 قروض بالمضاربة :

يستعملها المضارب الذي يراقب تبادلات الأسعار ويسعى للاستفادة من هذه التبادلات في شراء الأوراق المالية أو البضائع المتوقع ارتفاع أسعارها، وقد يبيع موجودات لا يمتلكها حاليا على أساس التسليم في

¹ إسماعيل احمد مشاوي ، عبد النعيم مبارك ، مرجع سابق ، ص 259.

¹ مد مشاوي ، عبد النعيم مبارك ، مرجع سابق ، ص 259.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

المستقبل ويقبض ثمنها، ثم يشتري موجودات بعد ذلك بأسعار مناسبة لكي يفي بالتزاماته، وبذلك يكون قد حصل على فرصة ائتمانية ثم الاستفادة منها .

ثالثاً: القروض حسب معيار الضمان

تمنحها البنوك التجارية لعملائها لتمويل عملياتهم التجارية قصيرة الأجل وهي¹ :

1-قروض بدون ضمان:

فالمقترض الذي تكون سمعته المالية معروفة ومركز الائتمان مرتفع بدرجة كافية فإن البنك سيشعر أن الائتمان لمثل هذا النوع من العملاء فيه الضمان الكافي وان القرض سوف يسدد وان ليس من الضروري طلب رهن كضمان.

2-قروض مكفولة بضمان شخصي:

ويتم ذلك بقيام شخص خلاف المقترض بكفالة المقترض والتعهد بسداد القرض في حالة توقف المقترض عن الدفع وعادة يكون شخصاً يتمتع بثقة البنك المقرض حيث يعتمد على متانة المركز المالي للعميل كضمان لسداد القرض.

3-قروض مكفولة بضمان عيني:

وبدورها تنقسم إلى:

-قروض بضمان بضائع:

حيث يشترط أن تكون البضائع قابلة للتخزين والتأمين عليها، وألا تكون أسعارها عرضة لذبذبات شديدة، وان تكون وحدات السلع متجانسة ...

- قروض بضمان أوراق مالية:

وهنا يودع الزبون أوراق مالية لدى البنك (كالأسهم والسندات) حيث تكون هذه الأوراق جيدة وسهلة التداول ولا تقل قيمتها السوقية عن قيمتها الاسمية².

-قروض بتأمين كمبيالات:

وهنا يقدم المدين كمبيالات مسحوبة لأمر من أشخاص آخرين معروفين للبنك.

-القروض بضمان عقاري:

قد يمنح القرض برهن عقاري، قد يكون مستخدماً لأغراض تجارية أو غير مستخدم على أن يكون هذا العقار مسجلاً رسمياً. والبنوك التجارية لا تتحمس للضمان بالأشياء غير المنقولة (كالعقارات و الأراضي

¹ ريادة رمضان ، محفوظ جودة ، إدارة مخاطر الائتمان ، الشركة العربية للتسويق ، مصر ، 2008 ، ص 99 - 97

² سامي خليل ، الاقتصاد النقدي و المصرفي ، شركة كاظم للنشر و التوزيع ، 2001 ، ص 493.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

وغيرها(خوفا من الوقوع في إشكاليات البيع عند الإعسار للمدين واحتمالية الدخول في منازعات قضائية طويلة، لذا تركز البنوك على منح القروض لقاء ضمانات عينية منقولة مثل البضائع والأوراق التجارية التي يكون من السهل بيعها عند إعسار المدين لسداد القرض¹ .

1. -**القروض التي تخضع القطاع العمومي (النظامي):** هذا النوع من القروض يوزع عن طريق مؤسسات القرض بمنح القروض عن طرق الامتياز، واليت تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

أ- **قروض التوفير للسكن: (logement épargne Prêt) PEL** قرض الادخار للسكن، هو النوع الذي يمكن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب.

ب- **المستفيدون من: PEL** يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعدل فائدة جيد، وهذا نتيجة لتوفيه لدى صناديق التوفير للسكن، كما يمكن للمستفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحول(نقل) حقوق قرينه

ت- **قرض التوفير للسكن في الجزائر:** هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير والاحتياط بمعدل مغري.

لقد بدأ تطبيق الادخار للسكن في الجزائر بعد قانون 19 فيفري 1971م الذي هدفه حسب المادة 20 «...: منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP...».

✓ هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية، بالإضافة إلى تشجيع التوفير الادخار، و بدأ تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999م.

المطلب الثالث شروط منح القرض

شروط عامة لمنح أي قرض في الجزائر:

- ✓ أن يكون المقترض جزائري الجنسية.
- ✓ بلوغ سن الرشد القانوني (18 سنة على الأقل).
- ✓ امتلاك دخل ثابت ومنتظم (أجر، معاش، دخل مهني...).
- ✓ إثبات القدرة على السداد (يُحسب ذلك بناءً على الراتب أو الدخل الشهري).
- ✓ أن لا يتجاوز مجموع القروض المستحقة نسبة معينة من الدخل (غالبًا لا تتجاوز 30 إلى 40٪ من الراتب الشهري)

¹ جميل احمد توفيق ، اساسيات الإدارة المالية ، دار النهضة العربية ، 2007 ، ص 343.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

✓ وجود عقد عمل دائم (لبعض البنوك، يُشترط على الأقل 6 إلى 12 شهراً من العمل في نفس الوظيفة)

تقديم وثائق ثبوتية مثل:

✓ بطاقة التعريف الوطنية

✓ شهادة عمل

✓ كشف الراتب

✓ كشف الحساب البنكي

✓ فاتورة كهرباء/غاز لإثبات العنوان

ضمانات: يمكن أن تكون على شكل:

✓ ضمان شخصي (كفيل)

✓ ضمان عقاري

✓ تأمين على الحياة أو القرض

شروط قرض السكن (مثل قرض LPA أو القرض المدعوم من الدولة)

✓ أن لا يكون المستفيد مالاً لعقار أو قطعة أرض صالحة للبناء.

✓ أن لا يكون قد استفاد سابقاً من إعانة الدولة في السكن.

✓ دخل شهري ضمن حدود معينة (مثلاً LPA، موجه لمن دخلهم بين 24.000 دج و 108.000 دج).

دفع مساهمة شخصية (مثلاً، 10 إلى 20%) من قيمة السكن.

✓ السن: عادة بين 21 و 65 سنة حسب نوع القرض ومدة السداد.

بعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،

مثلاً في وكالة ما وبعد استيفاء الشروط اللازمة لطلب القرض كما سنوضحه فيما بعد، هنا يأتي دور مصلحة

القروض حيث تقوم أساساً على¹:

أ. التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية وسارية المفعول؛

ب. التأكد من توفر جميع الوثائق وأن الملف غير ناقص؛ ت. منح وصل استلام الزبون؛

ث. القيام بدراسة التقنية حيث يقوم مكلف من ذات المصلحة بتحضير ورقة تقنية للقرض تتضمن مدة وقيمة

القرض وكذلك نسبة الفائدة المطبقة على القرض وقيمة القسط الشهري وغيرها من المعطيات قصد طرحها

لاحقاً في اجتماع لجنة القرض.

¹ ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، ص 8

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

تجتمع لجنة القرض تسمى لجنة القرض المكونة من مدير الوكالة كرئيس لجنة، رئيس مصلحة القروض ورئيس مصلحة التحصيل دوريا لدراسة جميع طلبات القروض، وبعد المداولات تعطي اللجنة قرارا إما بالقبول أو الرفض مع التعليل على ذلك وفي الغالب يتم ذلك في أجل لا يتعدى 7 أيام.

قرار لجنة القرض يكون بالإجماع وفي حالة التساوي يرجح رأي المدير¹

المبحث الثاني قرض السكن كأداة تمويل

يُعد قرض السكن أحد أبرز أدوات التمويل التي تتيح للأفراد امتلاك مسكن من خلال تسهيلات مالية تقدمها البنوك أو المؤسسات التمويلية. وقد أصبح هذا النوع من القروض شائعاً في ظل ارتفاع تكاليف العقار، مما يجعله خياراً حيوياً لتلبية الحاجة الأساسية في الاستقرار السكني. يستعرض هذا المبحث طبيعة قرض السكن، شروطه، وأهميته كوسيلة لدعم تملك المساكن وتحفيز القطاع العقاري

المطلب الأول: مفهوم قرض السكن

إن التمويل السكني وعملية الاستفادة منه تواجه عراقيل مرتبطة أساساً بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزايدات والمحاباة والبيروقراطية، حيث أن التمويل السكني في مجال شراء العقارات ييم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري وبائع العقار.

الفرع الأول: تعريف القرض السكني

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه:" عبارة عن استثمار رؤوس أموال في عمليات بناء السكنات المختلفة وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى"².

تعرف المؤسسات التمويلية شكلاً من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف التي يصعب حصرها فيما يلي³:

أ. **التمويل حسب مدة القرض:** تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني فهي غالباً ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل:

1. قروض قصيرة الأجل: هي الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الإيداع، لفترات زمنية قصيرة (أقل من سنة) فتهدف هذه المصارف إلى تجميع المدخرات العائلية وإعادة إقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة، أو تمويل الأشخاص من غير المودعين بشروط أخرى مغايرة وأكثر صعوبة لاستخدامها في أغراض البناء؛

¹ إسماعيل احمد مشاوي ، عبد النعيم مبارك ، مرجع سابق ، ص 259.

² جعبل، 2010-2011، صفحة 15.

³ درة، 1988، الصفحات (155-171)

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

2. القروض طويلة الأجل: هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الإقتراض المختلفة والسياسات الإقراضية من حيث آجال القروض، وأولويات التسليف والمحسوبان.

ب. التمويل العام: وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الانجاز والبناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة، عادة لا يزيد عن 6 % وعليه فإننا نستنتج في الأخير أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل قطاع السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة¹.

ت. التمويل الخاص: وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلاله مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المصرفية².

المطلب الثاني أهداف قرض السكن

تتمثل أهداف عملية القرض في:

- تحرير الموارد المالية المتجمدة سواء داخل المؤسسة وخارجها.
- يساعد على انجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي بها يزيد الدخل الوطني.
- يساهم في تحقيق أهداف المؤسسة كافتناء واستبدال المعدات.
- يعتبر وسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة للخروج من حالة العجز مالي.
- يساهم في ربط الهيئات والمؤسسات المالية على المستوى الدولي.
- المحافظة على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية.
- ضمان استمرارية نشاط المؤسسة ويجنبها أي تعثرا عسر مالي³.
- توفير وظائف جديدة تساهم في معالجة البطالة.
- تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

¹(2021 ، www.startimes.com)

²(2021 ، http://www.univ-chlef.dz)

³ أسماء برهوم، البورصة كمصدر تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2016، 110 ص، 109

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

□ تحسين الأوضاع المعيشية أفراد المجتمع توفير السكن، العمل... الخدمات العلاجية والتعليمية (بما يساهم في تحقيق الرفاهية لجميع فئات المجتمع¹ إلى المرحلة النهائية

المطلب الثالث : الأطراف المتدخلة في قرض

يجب على المكلفين تحضير ملف القروض السكنية التي تتوفر فيهم الشروط التالية:

- أ. درجة عالية من النزاهة وشخصية لائقة وذلك بإعطاء المعلومات اللازمة وتقدير المبالغ التي يجب دفعها؛
- ب. أن يكون هؤلاء الأشخاص ملمين بالقوانين والتشريعات المتعلقة بالسكن ولهم القدرة على إيصال المعلومات اللازمة بصورة دقيقة وواضحة وموضوعية؛
- ت. الخبرة والقدرة في إقناع الزبون بشراء المسكن وتقديم جميع المعلومات والمساعدات التي قد يحتاج إليها قبل اتخاذ القرار النهائي.

الأطراف المتدخلة في قرض السكن تختلف قليلاً حسب النظام المصرفي والقانوني في كل دولة، لكن بشكل عام تشمل الأطراف التالية:

1) المقترض (العميل أو طالب القرض)

هو الشخص الذي يطلب قرضاً من أجل شراء أو بناء أو ترميم سكن. يلتزم بسداد القرض وفق الشروط المحددة (مبلغ، مدة، فائدة...).

2) المصرف أو المؤسسة المالية المقرضة

هو الطرف الذي يمنح القرض بعد دراسة الملف المالي للمقترض قد يكون بنكاً تجارياً، بنكاً إسلامياً، أو مؤسسة تمويل عقاري، يحدد نسبة الفائدة، مدة السداد، وشروط الضمان.

3) الضامن (في بعض الحالات)

شخص أو جهة تضمن سداد القرض في حال عجز المقترض، وجوده يعتمد على شروط البنك ومدى قدرة المقترض المالية.

4) صاحب العقار أو البائع

هو الطرف الذي يبيع العقار للمقترض.

في بعض الحالات، يكون البيع مباشرة بين البائع والمشتري، وفي حالات أخرى يكون عن طريق شركة بناء أو وكالة عقارية.

5) كاتب العدل أو الموثق

يقوم بتوثيق العقد بين المقترض والبنك، وكذلك عقد البيع العقاري، يضمن قانونية العملية.

¹ أحمد عبد الكريم محييد، مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، دار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2015، ص 198.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

(6) المحامي أو المستشار القانوني (اختياري)

يمكن أن يتدخل في مراجعة العقود وشروط القرض.

(7) مصلحة الشهر العقاري أو السجل العقاري

الجهة التي تسجل العقار باسم المقترض بعد سداد القرض (أو خلاله بشرط وجود رهن عقاري).
تُسجل أيضًا الرهن العقاري لصالح البنك.

(8) شركة التأمين (اختياري/إجباري أحياناً)

في كثير من الحالات، يشترط البنك تأميناً على الحياة أو العقار.

تتدخل شركة التأمين لضمان سداد القرض في حال وفاة المقترض أو وقوع أضرار في العقار.

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

المبحث الثالث الأطر القانونية والتنظيمية لقرض السكن

يُعد قرض السكن من أهم وسائل تمويل اقتناء العقارات، مما يستوجب تنظيمه ضمن أطر قانونية وتنظيمية تضمن شفافية الإجراءات وحماية حقوق جميع الأطراف. وقد ساهم تطور التشريعات والأنظمة ذات الصلة في ضبط شروط منح هذا القرض، وتنظيم العلاقة بين المؤسسات المانحة والمستفيدين. يهدف هذا المبحث إلى دراسة الإطار القانوني والتنظيمي الذي يُؤطر قرض السكن، مع التركيز على الجوانب التي تضمن التوازن بين متطلبات السوق وحقوق الافراد

المطلب الأول: الأطر القانونية

لأطر القانونية والتنظيمية لقرض السكن في الجزائر تتضمن مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تحدد شروط الاستفادة، والجهات المسؤولة، والضمانات المطلوبة، وآلية الحصول على القرض السكني. تهدف هذه الأطر إلى تنظيم قطاع التمويل العقاري وتسهيل حصول المواطنين على مساكن بأسعار معقولة. أهم العناصر القانونية والتنظيمية لقرض السكن في الجزائر:

القانون رقم 04-11:

يحدد الإطار العام للنشاط العقاري في الجزائر، بما في ذلك التمويل العقاري.

القانون رقم 05-14:

يتعلق بالتوجيه العقاري، ويهتم بتنظيم عمليات البناء والتوسع العقاري.

المراسيم التنفيذية:

تصدر لتحديد تفاصيل القوانين وتحديد آليات التطبيق، مثل المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري¹.

صندوق السكن: (FONAI)

هو الجهة الرئيسية المسؤولة عن تنظيم ومتابعة عمليات التمويل العقاري، ويحدد شروط الاستفادة وإجراءات الحصول على القروض.

المطلب الثاني: الأطر التنظيمية

• المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008: يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-142

² المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

- المرسوم التنفيذي رقم 25-135 المؤرخ في 27 أبريل 2025: يتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري¹.
- قوانين خاصة بكل بنك: كل بنك يصدر قوانين داخلية خاصة به لتنظيم عملية منح القروض العقارية.

المطلب الثالث: الضمانات

الضمانات² الأساسية لقرض السكن تشمل عادة رهن عقاري، وتأمين على الحياة، وتأمين على المسكن، وتفويض بالتأمين ضد الكوارث الطبيعية [1، 11]. قد يُطلب أيضاً عقد كفالة تضامنية إذا تم احتساب دخل الزوج أو أحد الأقارب المباشرين في تقييم قدرة السداد. تصنف البنوك التجارية حسب ضمانات القرض كالتالي:

- أ. قروض مضمونة: يقدم المقترض مقابل هذا النوع من القروض أصولاً مالية وعينية مختلفة؛
- ب. قروض غير مضمونة: تمنح هذه القروض بدون أية ضمانات بل يكفي البنك بالسمعة المالية للعميل

تفصيل الضمانات:

- رهن عقاري:

يتم تسجيل رهن عقاري من الدرجة الأولى على المسكن الذي يتم تمويله لصالح البنك.

- تأمين على الحياة:

يشترط البنك وجود تأمين على الحياة يغطي الوفاة والعجز الكلي والدائم لصالح البنك.

- تأمين على المسكن:

يجب أن يكون هناك تأمين على المسكن مع تفويض للمنفعة لصالح البنك.

- تأمين ضد الكوارث الطبيعية:

يتطلب البنك تفويضاً في تأمين الكوارث الطبيعية (CATNAT).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 25-135 المؤرخ في 27 أبريل 2025
² ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، ص 8

الفصل الأول: الإطار النظري لقرض السكن

• كفالة تضامنية:

في بعض الحالات، خاصة عند احتساب دخل الزوج أو أحد الأقارب في تقييم القدرة على السداد، يُطلب عقد كفالة تضامنية.

إضافة إلى هذه الضمانات الأساسية، قد يطلب البنك:

• تحويل الراتب:

قد يطلب بعض البنوك تحويل راتب المقترض لضمان سداد الأقساط.

• ضمانات أخرى: قد يطلب البنك ضمانات إضافية حسب الحالة المالية للمقترض.

الفصل الثاني آليات تسيير القروض

تمهيد

وتؤدي البنوك دورا بالغ الأهمية في الحياة الاقتصادية، وذلك من خلال الوساطة التي تقوم بها بني مختلف المتعاملين الاقتصاديين، ويتمثل دورها الأساسي في جمع الفوائض المالية وتحويلها لوحدة العجز المالي، فقطاع العقار يحتاج كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى مبالغ مالية تستخدم في تمويل بعض عمليات بناء العقارات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة، وتعتبر القروض العقارية من أهم القروض التي منحها البنوك، ونظرا لطبيعتها المختلفة عن بقية القروض فإن منحها وإدارتها وتسيئ مخاطرها تكتسي أهمية بالغة لدى إدارة البنك سواء الاختلاف طبيعتها ومصادر تمويلها أو لمدة منحها واستحقاقها ويضم ثلاث مباحث منها:

المبحث الأول: مراحل تسير القرض السكن

المبحث الثاني: معايير الاستفادة من القرض العقاري

المبحث الثالث: تقييم التجربة و اقتراحات لتحسين الاداء

المبحث الأول: مراحل تسير القرض السكن

يمر قرض السكن بعدة مراحل منظمة تبدأ من تقديم الطلب إلى غاية سداد القرض بالكامل. ويُعد فهم هذه المراحل أمراً ضرورياً لضمان حسن التسيير وتحقيق الأهداف المرجوة من هذا النوع من التمويل. يتناول هذا المبحث مختلف مراحل تسير قرض السكن، بما في ذلك الدراسة الأولية للملف، والموافقة، وصرف المبلغ، ومتابعة السداد، مع التركيز على دور كل جهة متدخلة في هذه العملية

المطلب الأول: مرحلة تقديم الطلب

يمر منح القرض بعدة مراحل يمكن إيجازها في الخطوات الرئيسية التالية¹:

أ. فحص طلب القرض: يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقاً لسياسة الإقراض في البنك، خاصة من حيث غرض القرض وأجل استحقاقه وأسلوب السداد ويساعد في عملية الفحص المبدئي للطلب الانطباعات التي يعكسها لقاء العميل مع المسؤولين في البنك والتي تبرز شخصيته وقدراته بوجه عام، وكذلك النتائج التي تسفر عنها زيادة المنشآت وخاصة من حيث حالة أصولها وظروف تشغيلها في ضوء هذه العمليات يتم اتخاذ القرار المبدئي بالاستمرار في استكمال دراسة الطلب أو الاعتذار عن قبوله مع توضيح الأسباب للعميل؛ تطلب تقديم طلب للحصول على قرض السكن، والذي يتضمن عادةً استمارة طلب يتم ملؤها لدى البنك أو المؤسسة المالية، بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق.

تتضمن الوثائق المطلوبة عادةً: بطاقة الهوية، شهادة الإقامة، شهادة الميلاد، شهادة العمل، كشف الراتب، وشهادة عائلية للحالة المدنية.

قد تختلف الوثائق المطلوبة حسب البنك وسياسة القرض

ب. التحليل الائتماني للعميل: يتضمن تجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية من حيث شخصيته وسمعته وقدرته على سداد القرض بناءً على المعاملات السابقة مع البنك ومدى ملائمة رأسماله من خلال التحليل المالي، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية التي يمكن أن ينعكس أثرها على نشاط²؛

¹ محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، صفحة 289

² محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، صفحة 282

المطلب الثاني : مرحلة دراسة الملف

أ. التفاوض مع المقرض: بعد التحليل المتكامل لعناصر المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب بناءا على المعلومات التي يتم تجميعها والتحليل المالي للقوائم المالية الخاصة بالعمل يمكن تحديد مقدار القرض والغرض الذي يستخدم فيه، كيفية صرفه، طريقة سداده، مصادر السداد، الضمانات المطلوبة وسعر الفائدة والعمولات المختلفة، ويتم الاتفاق على كل هذه العناصر من خلال عمليات التفاوض بين البنك والعمل للتوصل إلى تحقيق مصالح كل منها؛

ب. إتخاذ القرار: تنتهي مرحلة التفاوض إما بقبول العمل أو عدم قبوله (شروط البنك)، وفي حالة قبول التعاقد، يتم إعداد المذكرة لاقتراح الموافقة على طلب القرض والتي عادة ما تتضمن البيانات الأساسية عن المنشأة الطالبة للقرض، معلومات عن مديونيتها لدى الجهاز البنكي وموقفها الضريبي وصنف القرض والغرض منه، الضمانات المقدمة، مصادر السداد وطريقته، إضافة إلى ملخص الميزانية عن السنوات الثلاث الأخيرة والتعليق عليها ومؤشرات السيولة والربحية والنشاط والمديونية.

• تقوم المؤسسة المالية بدراسة الملف المقدم للتأكد من استيفاء الشروط والمتطلبات اللازمة للحصول على القرض.

• يتم تقييم الملاءة المالية لمقدم الطلب وقدرته على سداد القرض بناءً على دخله والتزاماته المالية.

المطلب الثالث : مرحلة صرف القرض

أ. صرف القرض: يشترط لبدء استخدام القرض توقيع المقترض على إتفاقية القرض وكذلك تقديمه الضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات التي ينص عليها اتفاق القرض؛

ب. متابعة القرض والمقرض: الهدف من هذه المتابعة هو الاطمئنان على حسن سير المنشأة وعدم حدوث أي متغيرات في مواعيد السداد المحددة، وقد تظهر من خلال المتابعة أيضا بعض التصرفات من المقترض والتي تتطلب إتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو تتطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض للفترة أخرى¹؛

ت. تحصيل القرض: يقوم البنك من تحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه وذلك إذا ما لا تقابله أي من الظروف السابقة عند المتابعة (الإجراءات القانونية، تأجيل السداد، تجديد القرض).

في حال الموافقة على الطلب، يتم إخطار مقدم الطلب بالموافقة على القرض، قد يتم تحديد مبلغ القرض، وسعر الفائدة، وشروط السداد في خطاب الموافقة.

¹ محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، صفحة (283)

ث. إبرام عقد القرض:

بعد الموافقة على القرض، يتم إعداد عقد القرض بين مقدم الطلب والمؤسسة المالية. يجب على مقدم الطلب قراءة العقد بعناية والتأكد من فهمه لجميع الشروط والأحكام قبل التوقيع.

ج. صرف القرض وتسديده:

يتم صرف مبلغ القرض بعد توقيع عقد القرض. يتم تسديد القرض على أقساط شهرية وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد. قد تختلف مدة سداد القرض حسب المبلغ والبنك.

المبحث الثاني : معايير الاستفادة من القرض العقاري

تُعد القروض العقارية من أهم الوسائل التي تمكّن الأفراد من امتلاك سكن، غير أن الاستفادة منها تخضع لجملة من المعايير والشروط التي تضعها المؤسسات المالية لضمان قدرة المقترض على الالتزام بالسداد. وتشمل هذه المعايير الجوانب المالية، والمهنية، والقانونية للطالب. يهدف هذا المبحث إلى توضيح أبرز المعايير المعتمدة للاستفادة من القرض العقاري، ودورها في تنظيم عملية الإقراض وتقليل المخاطر المرتبطة بها

المطلب الأول: معايير المالية والاستفادة من القرض العقاري

لاستفادة من قرض عقاري، هناك عدة معايير مالية يجب توافرها، منها: الدخل الثابت والمنتظم، القدرة على السداد، التاريخ الائتماني الجيد، ونسبة الاستقطاع من الراتب. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون عمر المتقدم ضمن النطاق المحدد من قبل البنك، وأن يكون لديه حساب بنكي نشط وتقديم الضمانات المطلوبة¹.

1. معايير مالية مفصلة:

الدخل الثابت والمنتظم:

يجب أن يكون لدى المتقدم مصدر دخل ثابت ومستقر يثبت قدرته على سداد أقساط القرض بانتظام.

القدرة على السداد:

يتم تقييم القدرة على السداد من خلال حساب نسبة الاستقطاع من الراتب، والتي يجب أن لا تتجاوز نسبة معينة تحددها البنوك (عادةً ما تكون 30% إلى 50% من صافي الدخل).

التاريخ الائتماني الجيد:

يعتبر التاريخ الائتماني للمقترض عاملاً مهماً يؤثر على شروط التمويل، فالتاريخ الائتماني الجيد يعزز فرص الحصول على قرض بشروط أفضل.

الحد الأدنى للراتب:

تضع البنوك حدًا أدنى للراتب يختلف حسب البنك ونوع القرض، ولكن عادةً ما يكون بين 30,000 و 50,000 دينار جزائري شهريًا.

¹ سمية مدين، "آلية تسير القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، نفود ومؤسسات مالية، جامعة قالمية، 2011/2012م، ص-ص 46-

السن القانوني:

يجب أن يكون عمر المقترض ضمن النطاق المحدد من قبل البنك، والذي يتراوح عادةً بين 18 و 70 عامًا عند انتهاء فترة السداد.

الحساب البنكي النشط:

يجب أن يكون لدى العميل حساب بنكي نشط في البنك الذي يقدم القرض.

الضمانات:

قد تطلب بعض البنوك تقديم ضمانات، مثل رهن عقار، أو كفالة شخص آخر، أو تأمين على القرض.

معايير إضافية:

أ. نوع القرض:

تختلف شروط القروض العقارية حسب نوعها (شراء مسكن، بناء، ترميم).

ب. نسبة التمويل الذاتي:

قد تطلب بعض البنوك نسبة معينة من التمويل الذاتي، أي نسبة من قيمة العقار التي يجب على المشتري دفعها من ماله الخاص.

ت. عمر العقار:

قد يشترط البنك أن يكون العقار المطلوب شراؤه ضمن نطاق عمر معين.

ث. مقارنة العروض:

قبل التقديم على قرض، قارن بين عروض البنوك المختلفة للحصول على أفضل الشروط.

ج. استشارة خبير مالي:

استشر خبيرًا ماليًا لتقييم وضعك المالي واختيار القرض المناسب

للاستفادة من قرض عقاري في الجزائر، يجب توفر مجموعة من المعايير القانونية والشروط التي تحددها البنوك والجهات التمويلية. هذه المعايير تتضمن عادةً: الجنسية الجزائرية والإقامة (سواء داخل أو خارج الجزائر) والأهلية القانونية للمتقدم، وإثبات تمويل ذاتي لا يقل عن 10% من سعر المسكن، وإثبات دخل مستقر ومنتظم يساوي على الأقل مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

الفصل الثاني اليات تسير القروض

معايير الاستفادة من القرض العقاري

أصبح منح القروض العقارية خاضعا لمعايير وهي¹:

أ. الشخصية: والتي تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة المتعامل معه من حيث سمعته ومركزه؛

ب. الجنسية: لا بد أن يكون حامل للجنسية الجزائرية؛

ت. السن: ألا يتجاوز السن 75 سنة وبلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق؛

ث. رأس المال: إطلاع البنك على مختلف المؤشرات والبيانات المالية للمستفيد من القرض قصد معرفة مدى إستقلالية المالية؛

ج. القدرة: يتأكد من قدرة المستفيد على الإلتزام وذلك من خلال إستخدام مؤشرات كمية ونوعية؛

ح. الضمانات: وهي إحدى الأساليب الحماية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم التسديد إلى جانب ملكية الأصول، توليد الدخل، الظروف الاقتصادية.

المطلب الثاني : المعايير القانونية والاستفادة من القرض العقاري

➤ الجنسية والإقامة:

يجب أن يكون المتقدم للقرض شخصا طبيعيا من الجنسية الجزائرية، ويمكن أن يكون مقيما داخل أو خارج الجزائر .

➤ الأهلية القانونية:

يجب أن يتمتع المتقدم بالأهلية القانونية اللازمة لإبرام العقود، أي أن يكون بالغاً وراشداً .

➤ لتمويل الذاتي:

يشترط تقديم ما يثبت تمويل ذاتي للمسكن بنسبة لا تقل عن 10% من سعره .

➤ الدخل المستقر:

¹ ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، ص 8

يجب أن يكون لدى المتقدم دخل شهري مستقر ومنتظم، يعادل على الأقل مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون¹.

➤ الضمانات:

تطلب البنوك عادةً ضمانات لتغطية القرض، مثل رهن المسكن، والتأمين على الحياة والمسكن.

المطلب الثالث: اخطار القرض

بالرغم من ان القروض تعتبر من اهم الوظائف التي يقوم بها البنك ، كما تمثل المصدر الأساسي لدخله ، الا انها لا تخلو من مخاطر عديدة تؤدي الى الوقوع في مشاكل مالية ، و هذا كله نتيجة تسليمه لأمواله للغير لأجل معينة قد تطول ، و اهم تلك المخاطر ما يتعلق بتجميد الأموال و خطر عدم التسديد و يمكن ابرازها فيما يلي² :

■ الاخطار الفردية

1- خطر عدم التسديد :

مقتضاه ان المقترض قد لا يتمكن من تسديد ما عليه من التزامات تجاه البنك لسبب ما ، مما يؤدي بهذا الأخير الى عدم القدرة على تحصيل أمواله ، كما ان ضمانات القروض مهما كان نوعها و حجمها أحياناً فهي غير كافية لتغطية قيم القروض كلها ، فقيام البنك باسترجاع قيمة القرض غير المسدد في اجاله المستحقة يدفع به الى احتمال الدخول في منازعات طويلة تكلفه مصاريف تؤثر على مردوده المالي من جهة ، و تحرمه من فائدة إعادة استعمال تلك الأموال بالإضافة الى احتمال عدم استرجاعها بالكامل من جهة أخرى .

كما تزداد شدة هذا الخطر ، عند قيام البنك بالإقراض من أموال الغير المودعة لديه ففي هذه الحالة البنك يواجه خطرين هما خطر عدم تحصيل اصل القرض و فوائده ، و كذا استحقاقها ، و هو ما يمكن ان يترتب عليه عسرا ماليا ، قد يؤدي بالبنك الى حالة الإفلاس ، او قد تسوء سمعته و تهتز ثقته تجاه زبائنه .

2- خطر تجميد الأموال :

¹ مروي رحال، " آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية المؤسسات، جامعة قالم، 2012/2013، ص110

² حمزة محمود الزبيدي، " إدارة المصارف: إستراتيجية الودائع وتقديم الائتمان"، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، بدون طبعة، الأردن، 2000م، ص 210

ان اقراض البنك لأمواله للغير لأجال محددة ، يؤدي به الى تجميد تلك الأموال تبعا لتلك الآجال ، و تواريخ الاستحقاق ، فقد يفتح البنك اعتمادا لاحد متعا عليه ، و الذي يمكن الا يستغل بالكامل ، و بما ان هذا النوع من القروض يعتبر استخداما لاحد موارد البنك و الذي تكلفه تسديد فوائد لأصحابها فانه في مثل هذه الحالة يقع في وضعية تجميد لأمواله .

3- خطر السيولة :

قد يقع البنك في خطر او ازمة سيولة ، يترتب عليها عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته المستحقة ، و هذا راجع الى عدم اتباعه لسياسة ائتمانية رشيدة ، او لسوء تسير موارده حيث يحدث عدم توافق زمني بين اجال استحقاق القروض الممنوحة و اجال استحقاق الودائع لدى البنك ، او يقوم بتوظيف أمواله في أصول ثابتة تتطلب فترة زمنية قد تطول لكي يمكن تحويلها بسهولة الى سيولة مطلقة¹ .

4 - خطر معدل الفائدة :

ان هذا الخطر متعلق بتقلبات سعر الفائدة في الأسواق المالية ، فقد يحدث ان يتعاقد البنك مع عملائه بمعدلات فائدة ثابتة (حاليا) قد تفوق معدلات الفائدة على التوظيفات المالية مستقبلا ، وتقلبات أسعار الفائدة التي تحدد في السوق بناءا على تفاعل قوي العرض و الطلب على الأموال ،تغطيها مما قد يكلف البنك خسائر قد تكون فوق طاقته المالية ، بحيث لا يمكنه تعويضها او لأرباحه الاتية .

5- الخطر الإداري و المحاسبي :

و هو مرتبط بمدى توفر العنصر البشري الكفاء في مجال العمل المصرفي ، و مدى تتبعه للتكنولوجيا في مجال الصيرفة مما يجنبه الوقوع في بعض المتاهات كالتأخر في تنفيذ العمليات او إجراءات غير فعالة ... الخ ، تؤدي به الى تشويه صورة البنك اتجاه متعامليه و من ثم التأثير على قدرته التنافسية و ما ذلك من اثار سلبية على النشاط المستقبلي للبنك و على وضعيته المالية .

¹ سمير بودودة ، محمد موهوب ، منح القروض و مخاطر تحصيلها : مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة قسنطينة ، معهد العلوم الاقتصادية ، 1999 ، ص 47.

المبحث الثالث : تقلبات السوق العقاري

يُعد السوق العقاري من أكثر الأسواق عرضة للتقلبات، نتيجة تداخل عوامل اقتصادية، واجتماعية، وقانونية تؤثر على العرض والطلب والأسعار. وتتعرض هذه التقلبات على قرارات الاستثمار والتمويل، وعلى قدرة الأفراد في الحصول على السكن. يهدف هذا المبحث إلى دراسة طبيعة تقلبات السوق العقاري، وأسبابها، وانعكاساتها على مختلف الفاعلين في القطاع.

المطلب الاول : الأخطار المتعلقة و المرتبطة القروض السكنية

الأخطار المتعلقة و المرتبطة القروض السكنية

ترتبط عملية منح القروض السكنية مجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي يمكن تلخيصها فيما يلي¹:

أ. **الأخطار التقنية:** هي متعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية إخلاصه بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ وشروط التسديد ومعدات الفائدة واليت يمكن أن ينتج عنها إخلال حقوق أحد الطرفين؛

ب. **الأخطار الإدارية:** وهي مرتبطة الأخطار المرتبطة التجاوزات تكوين ملف القرض وكيفية معالجتها؛

ت. **الأخطار التجارية:** وهي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي البنكي بصفة عامة، والقروض بصفة خاصة؛

ث. **الأخطار القانونية:** وهي الأخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية إخلاصه بمنح القروض السكنية وتتمثل

في أخطار متعلقة بعملية تحرير العقد وأخرى متعلقة بعملية الرهن؛

ج. **الأخطار المالية:** هي الأخطار المرتبطة بالتغيرات في معدلات الفائدة وظروف العرض والطلب للقروض السكنية ومستوى الدخل بشكل عام؛

ح. **خطر عدم الملائمة** مرتبط بالبنك حيث يصبح غري قادر على تغطية التزاماته؛

خ. **خطر الاسترداد** المسبقة يتحقق هذا الخطر عندما يقوم المقترض بتسديد أقساط القرض قبل تواريخ الاستحقاق المتفق عليها عند حصوله على قرض سكني مبعدا لات (الفائدة) تغري في معدلات الفائدة.

المطلب الثاني : تقلبات السوق العقاري

¹ ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005 الصفحات، 125-130

ان هذه المخاطر مرتبطة بأحد الأوجه التالية :

1. طبيعة النشاط الممول :

الخطر هنا يتمثل في المتغيرات الغير قابلة للتحكم في مجال النشاط الممول، مثل تقلبات الأسعار في الأسواق الدولية أو الداخلية، والتغيرات في أساليب الإنتاج والتطور التكنولوجي، بالإضافة إلى ظهور منتجات منافسة في السعر والجودة والكمية. ونتيجة لذلك، يمكن أن يضعف القدرة التنافسية للنشاط الممول ويؤثر سلباً على نشاط المتعامل الذي يعتمد على التمويل من البنك. ويجعل كل هذا الخطر يحتاج البنك إلى التوقف عن المخاطرة بأمواله في المشاريع التي قد تكون عرضة لعدم قدرتها على السداد.

2. العمل و العملية موضوع التمويل :

هذا الخطر مرتبط بعدة عوامل تتعلق بطبيعة العملية المراد تمويلها ومدتها، بالإضافة إلى مبلغ التمويل وشروط نجاح العملية. كما يرتبط هذا الخطر بالوضعية المالية للعميل، بالإضافة إلى مكانته في السوق الوطني والعالمي، والتي تؤثر على نجاح نشاطه. بالإضافة إلى ذلك، يتعلق

الخطر بتوفر العميل على العنصر البشري المؤهل والقادر على إدارة العملية بكفاءة وتفاذي

المشاكل المحتملة. وبما أن البنك يقوم بتمويل العملاء، فإنه معرض للخطر إذا قام بتمويل عميل لا

تتوفر لديه أحد الشروط المذكورة سابقا .

3. تقلبات أسعار الصرف :

الخطر المرتبط بتقلب قيمة أرصدة البنوك في العملات الأجنبية وتقلب قيمة العملات التي تم من خلالها تقديم القروض يمثل تحدياً كبيراً. فهذا التقلب يؤثر سلباً على القيمة الحقيقية للقروض عند حلول موعدها، مما يزيد من المخاطر المالية التي تواجهها البنوك. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تنتج عن هذا الخطر بعض السياسات أو التدابير النقدية التي تتخذها السلطات المالية، والتي قد تؤثر على القيمة الحقيقية للقروض الممنوحة. فعلى سبيل المثال، قد تشمل هذه التدابير تخفيض فقدان قيم حقيقية قيمة العملة، والتي تعتبر خطراً نقدياً بالنسبة للبنوك، حيث يمكن أن يؤدي إلى نتيجة لانخفاض قيمة العملة.

4. وضعية المستوى العام للأسعار :

ارتفاع المستوى العام للأسعار، أو ما يعرف بعدم الاستقرار في الأسعار، يشكل تحدياً كبيراً للبنوك نظراً للتأثير الذي يمكن أن يكون له على سياساتها المالية. فعندما يحدد البنك سعر الفائدة

على القروض التي يمنحها، فإنه يأخذ بعين الاعتبار معدلات التضخم. ومن ثم، يمثل عدم استقرار معدلات التضخم خطراً كبيراً بالنسبة للبنك، حيث يمكن أن يؤدي إلى تحمل خسائر مالية كبيرة، خاصة إذا ارتفعت معدلات التضخم بنسب تفوق معدلات الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك

المطلب الثالث : الإجراءات الحد من المخاطر

تحمل هذا النوع من المخاطر تأثيرات واسعة النطاق ترتبط بالأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للمتعامل ومحيطه الاقتصادي. فهو يرتبط بالأزمات بغض النظر عن نوعها، حيث يؤدي إلى فقدان المتعامل لقدرته على سداد الديون عند حلول المواعيد المحددة. وكذلك، فإن المخاطر المتعلقة بالظروف الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات، أو الظروف السياسية مثل الحروب، تشكل خطراً على قدرة المصارف على الوفاء بالتزاماتها² وبناءً على ذلك، يعمل المصرفيون الماهرون بجد لتجنب أو تقليل هذه المخاطر بقدر الإمكان، من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات والوسائل لتقليل حدة هذه المخاطر.

بشكل عام، يمكن القول إن الائتمان بجميع أشكاله يؤدي إلى وظائف هامة ويقوم بدور فعال في النشاط الاقتصادي، من خلال توفير السيولة النقدية للأفراد والمشاريع الإنتاجية، سواء كانت هذه السيولة حاضرة أو عبر وسائل مالية أخرى. وتتوافق هذه السياسة الائتمانية الحكيمة مع احتياجات العملاء، وتهدف إلى الحفاظ على سلامة الودائع المودعة لدى البنوك، بالإضافة إلى

تحقيق دخل كافٍ لتغطية نفقاتها المختلفة وتحقيق الأرباح من خلال الفوائد التي تضمن استمرارية تقديم الائتمان لأولئك الذين يحتاجون إليه¹.

¹ سمير بودودة ، محمد موهوب ، منح القروض و مخاطر تحصيلها : مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة قسنطينة ، معهد العلوم الاقتصادية ، 1999 ، ص 47.

الفصل الثالث : دراسة حالة بنك التنمية المحلية

تمهيد:

إن بنك التنمية المحلية من البنوك القديمة، لكن من خلال دراسته جيدا فهو يعتبر من العهد الجديد بالنسبة للبنوك جميعا، وأيضا كونه لا يزال المتصرف بالأعمال التمويلية للبرامج السكنية الاجتماعية، ومجال تخصص نشاطه المتمركز على تمويل ومنح القروض العقارية في مختلف نشاطات قطاع السكن.

على هذا الأساس سيتم تقسيم الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: تقديم بنك التنمية المحلية.

المبحث الثاني: تحليل اليات تسير قرض السكن في المؤسسة .

المبحث الثالث: تقييم التجربة و اقتراحات لتحسين الاداء

المبحث الأول: تقديم بنك التنمية المحلية.

يعتبر بنك التنمية المحلية بنك تجاري يقوم بتقديم قروض لتمويل القطاعات نذكر منها قطاع السكن حيث يتم تمويله عن طريق القروض العقارية.

المطلب الأول: نشأة بنك التنمية المحلية وتعريفه وعملياته.

أولاً: نشأته وتعريفه.

يعد من أحدث البنوك التجارية في الجزائر تأسس بموجب المرسوم رقم 85-85 الصادر بتاريخ 30 أفريل 1985، وهو بنك منبثق عن القرض الشعبي الجزائري CPA تأسس برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري يقع مقره الرئيسي بولاية تيبازة وبموجب الصالحات التي تبعث 86 أصبح البنك شركة مساهمة مؤسسة عمومية اقتصادية بموجب القانون التجاري.

وهو بنك ودائع، املاك الوحيد للأسهم هو الدولة، وقد ارتفع رأسماله فوصل مليار و440 مليون دينار جزائري في جوان 1996.

وفي سنة 2014 تم رفع رأسماله إلى 36 800 000 000 دينار جزائري.

أما عن بنك التنمية المحلية لولاية مستغانم فقد تأسس في 01 جويلية 1985 وكان يشمل آنذاك وكالة رسمية بمستغانم "بن سليمان" وأيضا وكالة غليزان، تيارت، واد رهيو، مازونة وسيدي علي.

برز هذا التقديم في الشبكة بفتح في 12 نوفمبر 1998 مراكز جديدة لفوج الاستغلال بمستغانم وكالة الظهرة وعدة وكالات أخرى بعين تادلس، قصر الشلالة، وزمورة ما يمثل 11 وكالة مقسمة على 3 واليات إلى نهاية سنة 2003.

يحمل بنك التنمية المحلية شعار BDL ويقصد به :

" Banque de Développement Local

B : بنك.

D : التنمية.

L : المحلية.

ان زيادة وظائف بنك القرض الشعبي الوطني CPA و تعددها ، جعله غير قادر على تغطية هذه الوظائف و القيام بها على احسن وجه ، فأعدت هيكلته و نتج عنه مولود جديد هو بنك التنمية المحلية. BDL

انشأ هذا البنك في 30/04/1985 بمرسوم رقم 85 – 86 برأس مال خصص من طرف الدولة ، و هو خاضع لقواعد القانون التجاري ، و قد كلف باعتباره مؤسسة مالية لضمان تمويل المؤسسات العمومية المحلية التابعة للبلدية و الولاية EPL ، و هذا ما يميز BDL ان طبيعة اغلب زبائنه يكمن في انهم ينتمون الى القطاع العمومي المحلي و الخاص.¹

و أيضا ما يميزه عن غيره من البنوك هو احتكاره لعمليات القرض على الرهن gage ، الذي كان هذا النشاط من اختصاص صندوق القرض البلدي.

و بعد الإصلاحات الاقتصادية و المالية التي أجريت على الجهاز البنكي الجزائري كلف كغيره من البنوك بمتابعة كل العمليات الخاصة بالقروض الخارجية و أيضا تسيير المديونية الخارجية.

اما مرحلة الاستقلالية ل BDL فكانت ابتداء من 20 فيفري 1989 بموجب قانون 88 04- المتعلق باستقلالية المؤسسات.

و حاليا BDL هو الوحيد الموضوع مشروع الخصخصة لأنه يعتبر بنك جديد العهد أي اصغر بنك من حيث العمر (و اقل مشاكل في عملياته مقارنة بالبنوك الأخرى تقع المديرية العامة لبنك التنمية المحلية في الجزائر العاصمة) سطاوالي ، (يسيرها رئيس مدير عام بمساعدة المدير العام و عدة مديريات مكلفة بأعمال مختلفة).

ان بنك التنمية المحلية حقق في وقت قصير نجاحا لا يعرف له مثيل، و الدليل هو ان فروع متواجدة و بكثرة عبر كافة ولايات الوطن و ذلك للتقرب من زبائنه ، كما انه اصبح اليوم يضم 152 وكالة بنكية تابعة ل 15 فرع استغلال.

يتمثل الدور الأساسي لهذا البنك في جمع رؤوس الأموال المتاحة و هذا وفقا للأنظمة السارية و المعمول بها و من اهم العمليات التي يقوم بها هذا البنك هي:

1 - تمويل الأنشطة الاستغلالية و الاستثمارية للمؤسسات العامة المحلية .

2- تمويل المشاريع ذات الطابع الاقتصادي للجماعات المحلية .

3- تمويل الأنشطة الصناعية و التجارية و العقارية .

¹ بنك التنمية المحلية-وكالة مستغانم ظهرة 425

4- يساهم في جمع الادخارات.

5- معالجة جميع القروض برهنية.

6- المديرية العامة و هيكلها التنظيمي .

ثانيا: عمليات بنك التنمية المحلية.

كأي بنك تجاري تتركز عملياته على:

□ فتح حسابات التوفير، والحسابات الجارية وجلب الودائع.

قديم قروض وسلفيات مختلفة الآجال طبقا للقوانين السارية المفعول.

□ تقديم خدمات للهيئات العامة المحلية.

□ تمويل عمليات الاستيراد والتصدير.

□ تقديم خدمات للقطاع الخاص للمساهمة في التنمية.

□ المساهمة في إعادة هيكلة المؤسسات في العامة.

□ العمليات التي لها علاقة بالسلفيات مقابل رخصة أورهن.

□ عمليات التحويل الخارجي.

□ بيع وشراء العملات الأجنبية وعمليات الصرف.

□ تقديم المشورة للزبائن.

المطلب الثاني: صالحيات المديريات أو الأقسام و مهام وخدمات داخل البنك.

يتم تنظيم وكالة البنك والتنمية المحلية BDL كالتالي :

○ **مدير الوكالة:** تقع مسؤولية تسيير الوكالة البنكية على عاتق المدير باعتباره الوسيط الدائم عن طريق التزامه

بربط المتعاملين الاقتصاديين والبنك وهو مسؤول عن تنمية نشاط الوكالة باختبار الوسائل البشرية والمادية

الموجودة تحت سلطة مفوض للسلطة من طرف الإدارة العامة هذا التفويض للسلطة يجب أن يكون مرنا

لتحقيق أهداف البنك.

- **نائب المدير:** في وجود وكالة متوسطة أو كبيرة يتم تعيين مساعدة المدير الذي يقوم بـ:
 - التسيير الجيد للوسائل البشرية والمادية المتاحة للوكالة.
 - مراقبة طبعة المعاملات البنكية وطريقة تقديمها للعملاء.
- **الوظيفة الإدارية:** هي من أهم المهام النهائية مدير الوكالة يمكن تفويضها إلى نائب المدير بمساعدة الأمانة الإدارية والتي تتضمن المهام التالية:
 - متابعة نشاط العنصر البشري وتوفير لوازم المالية اللازمة لتسييرها.
 - تنفيذ المهام الإدارية (لاتصالات، مكتب البريد...)...
 - تسيير الميزانية الحافية للاستثمار والقيام بالمهام ومتابعة نشاطها.
- الوظيفة التقنية: تعتمد على أمانة الالتزامات التي تقوم بتنفيذ عمليات القرض من خال خدمات الصندوق التي تضم تسوية الحسابات، الخدمات التجارية الخارجية والتي تقوم على دراسة العقود وملف التصدير والاستيراد بفتح ومتابعة الحسابات بالعملة الأجنبية وتبليغها إلى بنك الجزائر.
- **وظيفة الاستغلال:** تضمن الحركة التجارية داخل الوكالة الهدف الوظيفة هو طور دائم للنشاط التجاري بضمان عملاء دائمين للوكالة (الموارد، الالتزامات).
 - متابعة الأهداف المسطرة فيما يخص جميع الموارد المالية.
 - متابعة الضمانات المقدمة من طرف العملاء.
- وظيفة تسيير الأخطار: يتحمل مدير الوكالة متابعة هذه الوظيفة وتسيير القروض الممنوحة لعملاء الوكالة من خلال:
 - فرص منح القرض، طبيعة القرض، مردوديته، مدته، ومتابعة وضعية العملاء.
 - مديونية المتعاملين مع البنك بالاستعانة بمركز الأخطار للبنك الجزائري متابعة تقديم الوسائل الأساسية التي يحتويها ملف القرض حتي يتم قبوله من طرف البنك¹.

¹ بنك التنمية المحلية-وكالة مستغانم ظهرة 425

الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية

يتألف بنك التنمية المحلية من مدير رئيس عام يعين من طرف الحكومة وهو يعين بدوره كرئيس مجلس الإدارة ويخضع له مباشرة عدة مديريات يحددها كما يلي:

- غرفة المديرية العامة.
 - مديرية رأس املاال البشري.
 - خلية قيادة المشاريع.
 - خلية قيادية النوعية.
 - قسم التفتيش والتدقيق وهذا بدوره يندرج تحته ثلاثة مديريات:
 - مديرية التفتيش العامة.
 - مديرية التدقيق الداخلي.
 - خلية متابعة مهام التفتيش والتدقيق.
- يساعد المدير الرئيس العام 4 نواب وكل نائب تخضع له عدة مديريات نفصلها كما يلي :

1- نائب مدير عام تجاري: تدرج تحت سلطته كل من المديريات التالية:

- مديرية البنك الكلاسيكي.
 - مديرية النقد والبنك الرقمي.
 - مديرية التحليل ومتابعة القروض.
 - مديرية الإشهار والاتصال.
 - مديرية تطوير وسائل الدفع الإلكتروني.
 - مديرية القروض على الرهن.
 - مديرية التمويل الإسلامي
- #### 2- نائب مدير عام مكلف بالمكاتب الخلفية والعمليات: وتخضع له كل من:

- مديرية النقدية والأسواق.

□ مديرية خدمات الدفع.

□ مديرية التسديدات.

□ مديرية الإشراف على الأقطاب العملية.

□ دائرة تسيير الاشتراكات.

3- نائب مدير عام مكلف بالسند والنظام المعلوماتي: وهو بدوره تخضع له عدة مديريات:

□ مديرية نظام المعلوماتي.

□ مديرية المحاسبة.

□ مديرية مراقبة التسيير.

□ مديرية الوسائل والمواد.

□ مديرية تطوير الشبكة.

□ مديرية الأمن والأرشيف.

□ مديرية السند والإمداد.

□ دائرة تسيير الأسواق.

□ دائرة إدارة المديريات.

4- نائب مدير عام مكلف بالمخاطر والمراقبة والمطابقة: وهو بدوره تخضع له عدة مديريات:

□ مديرية المخاطر المالية.

□ مديرية تغطية الديون.

□ مديرية قانونية للنزاعات.

□ مديرية المراقبة الدائمة.

□ مديرية المطابقة.

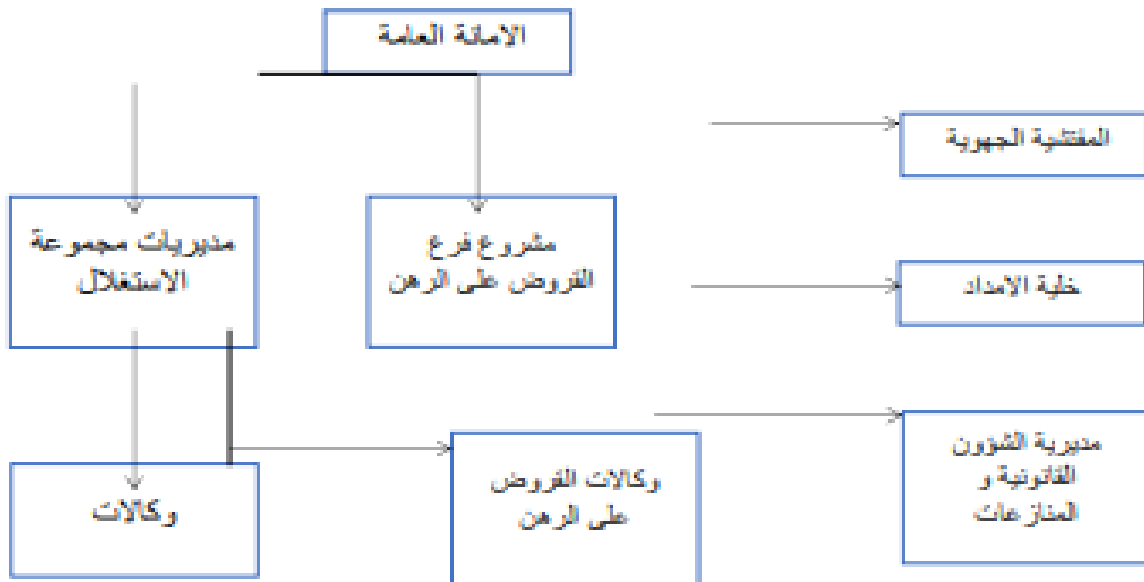
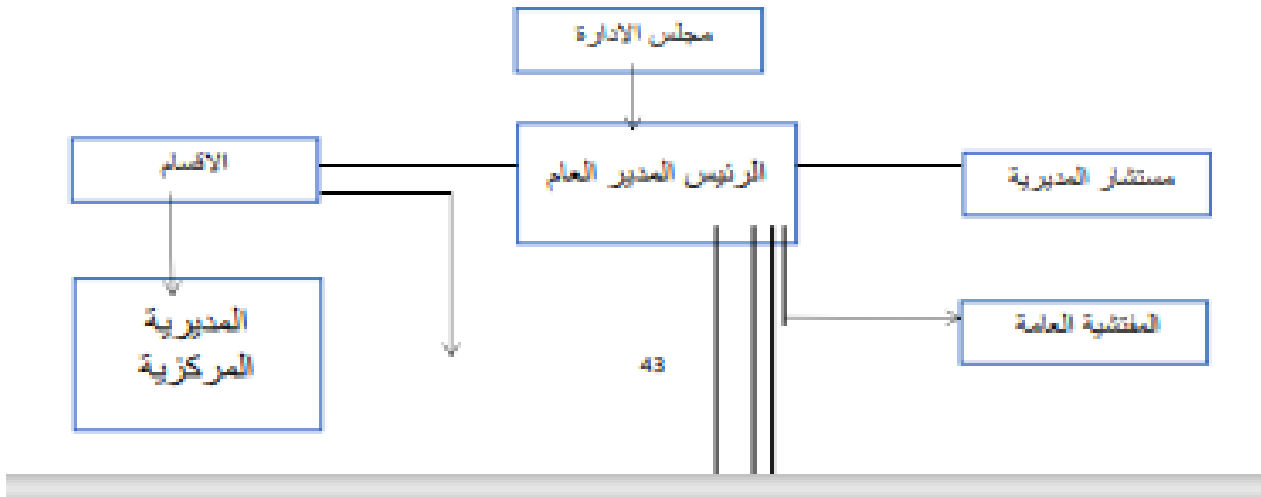
□ هيئة أمن نظام المعلوماتي.

□ دائرة المخاطر العملية.

□ دائرة مطابقة الشريعة.

□ دائرة المراقبة الدائمة لا لنتاج الإسلامي.

شكل رقم 01 هيكل التنظيمي للبنك التنمية المحلية



المصدر : مجلة نشاط بنك التنمية المحلية

هذا على المستوى المركزي (أنظروا للملحق رقم 01) أما على المستوى الوطني ومع قدوم الرئيس الجديد تم إعادة هيكلة بنك التنمية المحلية كليا وتم تقسيمه كما يلي :

□ استحداث 35 قطب تجاري على المستوى الوطني، تخضع لكل قطب مجموعة من الوكالات التجارية وعددها 146 وكالة موزعة على كامل التراب الوطني

□ تم استحداث أيضا 16 قطب عملياتي على كامل التراب الوطني.

□ دوائر المراقبة الدائمة الجهوية تم إنشاء 17 دائرة على المستوى الوطني.

مديريات الجهوية للتفتيش توجد 6 مديريات.

أما بحثنا فقد تم في القطب التجاري لولاية مستغانم ظهرة رقم 425، والذي بدوره تخضع له 3 وكالات وهي :

□ وكالة مستغانم وسط رقم 423.

□ وكالة عين تادلوس رقم 422.

□ وكالة سيدي علي رقم 424.

ويعتبر هو كذلك وكالة.

إن القطب التجاري لولاية مستغانم ظهرة مرتبط مباشرة بمديرية مركزية الكلاسيكية، وتتمثل المهمة الأساسية للقطب التجاري في تنشيط تجاري بين الوكالات وضمان جودة الخدمات المقدمة في الوكالات الخاضعة لها.

تنظيم وكالة القطب التجاري (أنظر الملحق رقم 02) تكون كما يلي:

□ **نائب مدير مكلف بالمؤسسات:** يندرج تحت وصايته وكيل تجاري ومساعدين تجاريين.

□ **نائب مدير مكلف بالأشخاص والمهنيين:** وهو كذلك بدوره له وكيل تجاري ومساعدين تجاريين.

□ **رئيس مصلحة الصندوق والتسديدات:** الذي يخضع لسلطته.

□ مكلفين بالعمليات الخارجية.

□ مكلفين بالعمليات اليومية المألوفة.

□ مكلفين بعمليات الصندوق.

أهداف ومهام بنك التنمية المحلية:

أوال: أهداف بنك التنمية المحلية.

إن الهدف الرئيس ي لبنك التنمية المحلية هو المساهمة في تحقيق التنمية المحلية وهذا لتمويل وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حتي أصحاب املهن الحرة، كما أنها مصدر من مصادر الادخار وهذا يعود إلى طبيعة عمل البنك كما له أهداف أخرى متمثلة في:

□ الاقتراب من الزبائن عن طريق فتح وكالات جديدة من املدن الغنية بالموارد وكذا تكوين الموظفين

وتقويم سلوكهم، غير أنه ال يمكن لهذه الأهداف أن تحقق ما لم يعمل البنك على :

□ رفع الموارد بأفضل تكاليف.

التسيير الدقيق للخزينة.

□ تكوين وتحفيز هيئة الموظفين.

□ اكتساب عدد كبير من الزبائن) المؤسسات، أفراد عاديين، الطلبة، املهن الحرة... إلخ(من أجل

الحصول على عمولات أكبر مرتبطة بخدمات بنكية مقدمة.

□ تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل.

□ احترام القواعد المطبقة على الهياكل والعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.

من أهدافه الحديثة اليي تخدم الاقتصاد هي خدمات خاصة وكقروض التعمير وخاصة القرض

العقاري المضمون الذي أصبح منتج بالنسبة للبنك، اعتباران السكن أصبح منتج اقتصادي.

ثانيا: مهام بنك التنمية المحلية. تتمثل مهامه فيما يلي:

□ تمويل مؤسسات صغيرة ومتوسطة ونشاطات الاستغلال والاستثمار.

□ منح قروض عقارية ومضمونة والقرض بحيازة خاصة.

□ تمويل كل النشاطات المتعلقة بالاقتصاد، الصناعة، التجارة، املهن الحرة.

□ عملية استثمارية منتجة مخططة اليي تبادرها الجماعات المحلية.

□ العمليات اليي لها صلة بالقروض على رهن (الرهن الحيازي).

□ عمليات التجارة الداخلية الجهوية والمحلية.

□ المخططات والبرامج التنموية والوطنية.

المطلب الثالث : دورها منح القروض في البنك.

تقديم القروض من أبرز الوظائف التي يقوم بها البنك وذلك نتيجة تطور العلاقات الاقتصادية وازدياد حاجيات الإنسان، وألن قيم الأشياء يعبر عنها دائما بالنقود والإنتاج والتوزيع تستلزم النقود أي أن القروض تعد العصب المحرك ألي نشاط اقتصادي.

ظهرت القروض من حيث تنوعها وتعدد لها لدليل على انفتاح بنك التنمية المحلية على اقتصاد السوق بعدما يقتصر على قروض الاستغلال والاستثمار أصبحت هناك قروض الاستهلاك والعقار، حيث عرفت تطورا ملحوظا في المجتمع الجزائري الذي يخضع مبادئ العرض والطلب إضافة إلى القرارات الائتمانية الذي يتخذها البنك في منحه لهذه القروض للمواطنين.

قبل الصالح الذي عرفه بنك التنمية المحلية كان منح القروض خاضعا لمبدأ الشخصية أي أساس المعاملات الائتمانية تتمحور في جانب الثقة المتبادلة بين طرفي المعاملة والتي تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة التعامل معه من حيث سمعته ومركزه الائتماني وكذا تاريخ امدين بما يتعلق بموقفه اتجاه التزاماته إلى جانب الضمانات وإحدى الأساليب الحمائية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم التسديد، فكان حجم القروض الممنوحة تتماشى مع قيمة الضمانات المقدمة أي أنه كلما كانت قيمة الأصل كبيرة كلما زادت الافتراضات البنكية في حدود تلك القيمة.

أما اليوم فمنح القروض أصبح خاضعا لمعايير اقتصادية نذكر منها:

- 1- الشخصية: تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة التعامل معه من حيث سمعته ومركزه.
- 2- رأس امال: إطلاع البنك على مختلف المؤشرات والبيانات المالية للمستفيد من القرض قصد معرفة مدى استقلالية المالية.

3- القدرة: يتأكد من قدرة المستفيد على الالتزام وذلك من خلال استخدام مؤشرات كمية ونوعية.

4- الضمانات: وهي إحدى الأساليب الحمائية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم

التسديد إلى جانب ملكية الأصول، توليد الدخل، الظروف الاقتصادية.

ثانيا: أثر منح القروض لبنك التنمية المحلية.

أ- الإيجابية:

- الزيادة في منح القروض وتنوعها برفع فائدة البنك ورقم أعماله.
- تسهيل الحياة المعيشية للمواطن البسيط من خلال القرض الاستهلاكي.
- عدم تعطيل المتعاملين الاقتصاديين في عمليات الاستغلال وكذا الاستثمار.
- الزيادة في القروض يعني الزيادة في الاستثمار وبالتالي الزيادة في الدخل الوطني والتقليل من البطالة.

ب- السلبية:

- ثقافة المواطن الجزائري ال تسمح له باستغلال القرض في مشاريع استثمارية كبيرة وخوفه من

المستقبل وعدم النجاح

المبحث الثاني: تحليل اليات تسير قرض السكن في المؤسسة .

يعد القرض العقاري أهم منتج مصرفي يقدمه بنك التنمية المحلية، لذا فهو يحرص على ضمان تغطيته وذلك من خلال مجموعة شروط اليي يفرضها قبل منح القرض وكذا تحديد العوامل اليي من خلالها تحدد قيمته.

المطلب الأول: الإجراءات المعتمدة لبنك التنمية المحلية.

من أجل تمويل العمليات التالية:

- شراء سكن ترقوي جديد كامل سواء بيع على المخططات صيغ جديدة سواء سكن شخص ي من وكالة عقارية عمومية وخاصة.
- شراء شقة أو منزل على الخواص.
- بناء أو توسعة سكن ما.
- تجديد أو ترميم سكن.

الإجراءات للاستفادة من القرض العقاري: يجب أن تتوفر في طالب القرض العقاري الشروط التالية:

- 1- جنسية جزائرية مقيم أو غير مقيم.
 - 2- الأهلية القانونية.
 - 3- السن ال يفوق 65 سنة ما عدى الحالات الخاصة مثل متقاعدي الجيش فالسن المحدد 70 سنة (اتفاقية بين متقاعد الجيش وبنك التنمية المحلية حسب الاتفاقية).
 - 4- إثبات دخل ثابت يساوي على الأقل الحد الأدنى للأجور.
- ملاحظة: فيما يخص العاملين عند المؤسسات الخاصة يجب عليهم إثبات دخلهم عن طريق تقديم شهادة الانخراط للضمان الاجتماعي، في مدة ال تقل عن 6 أشهر.

□ بالنسبة للغير المقيمين في الجزائر:

- 1- إثبات دخلهم عن طريق الصفارة الجزائرية للبلد المقيمين فيها بالعملة الصعبة ويكون هذا المبلغ يساوي على الأقل (2000 أورو) مبلغ دخل شهري.
- 2- إثبات امتلاك حصة 10 % من ثمن السكن وتكلفة المشروع بما في ذلك قطعة الأرض.

□ إضافة إلى هذه الشروط السابقة الذكر لطالب القرض يجب عليه تقديم الحالة البيانية للتقييم مسجلة ومشهرة.

في حالة شراء سكن جديد يجب إحضار شهادة من الموثق تثبت وجود هذا المشروع، أما في حالة شراء سكن من شخص طبيعي فيجب إحضار شهادة الإثبات من الضمان الاجتماعي.

شروط القرض: وتشمل ما يلي:

1- مبلغ القرض: يحدد مبلغ القرض على:

□ سعة الاستدانة الشهرية.

□ ثمن السكن أو تكلفة المشروع.

□ سن المستدين وفي حالة الشر يكتن يأخذ السن الأكبر.

2- سعة الاستدانة: تحسب سعة الاستدانة على جميع المداخيل المستخدمين سواء وحده أو مع

الشريك، وهي محددة بالنسبة التالية:

30 % □ من الدخل في حالة كان أقل 3 مرات الحد الأدنى للأجور.

45 % □ في حالة أكثر أو يساوي 3 مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من 6 مرات الحد الأدنى للأجور.

50 % □ في حالة أكثر أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجور.

□ في حالة غير مقيمين: يحول المبلغ إلى الدينار ويمكن اقتطاع نسبة 50%.

□ أما في حالة التجار وأصحاب المهن الحرة: يجب إثبات الربح عن طريق الجدول الضريبي أو التصريح الجبائي.

3- مدة القرض: تحدد مدة القرض بمدة ال تقل 5 سنوات وال تتجاوز 30 سنة مهما كانت المدة ال يمكنها

أن تتجاوز سن 65 سنة للمستدين.

4- فترة التأجيل: أي الفترة ال يمكن أن يؤجل فيها دفع مبلغ المستدين إلى فترة الحق، هي الفترة ما

بين الحصول على قرض وبدء التسديد وهي محددة كما يلي:

□ في حالة شراء سكن جديد أو سكن عن طريق شخص محددة بـ 6 أشهر على الأكثر.

الفصل الثالث: دراسة حالة بنك التنمية المحلية

□ في حالة شراء على المخططات أو بناء أو توسعة تحدد من 6 أشهر إلى 24 شهر حسب تقدم الأشغال.

□ في حالة التهيئة من 6 أشهر إلى 12 شهر.

5- معدل الفائدة: يوجد فيها تخفيضات، عمولات.

□ الفوائد والعمولات المتعلقة بالقرض العقاري غير خاضعة لرسم على القيمة المضافة.

□ معدل الفائدة يتغير حسب الشروط العامة للبنك كل 5 سنوات.

□ التخفيضات المطبقة على معدل الفائدة من طرف السلطات العمومية تطبق عن طريق البنك أنيا.

□ العمولات المتعلقة بالقرض العقاري هناك نوعان هما

1- عمولة التسيير وعمولة التبليغ:

(عمولة التسيير بـ 15000 دج وفي حالة متقاعدي الجيش بـ 3000 دج، أما عمولة التبليغ بـ 5000 دج ومتقاعدي الجيش بـ 0 دج.)

2- عمولة الالتزام: تحسب على المبلغ غير المستعمل، فهي محددة بـ 5,0% من المبلغ غير المستعمل.

والجدول التالي يوضح تطور معدلات الفائدة في بنك التنمية المحلية:

الجدول رقم (02) تطور معدلات الفائدة في بنك التنمية المحلية.

نوع القرض.	نسب معدل الفائدة.
— شراء مسكن جديد ترقوي. — شراء على المخططات.	1% في حالة دخل أقل من 6 مرات الحد الأدنى للأجور. 3% في حالة دخل أكثر من 6 مرات الحد الأدنى للأجور.
— شراء مسكن من الأشخاص.	6,25% (ما عدى متقاعدي الجيش 4% و 5,75% للزبائن مستوطنين).
— بناء، توسعة، ترميم.	6,25% (ما عدى متقاعدي الجيش 4% و 5,75% للزبائن مستوطنين).

المصدر: بنك التنمية المحلية-وكالة مستغانم ظهرة 425

معالجة ملف القرض يجب المرور بعدة طرق من بينها

-مدة دراسة الملف: حددت مدة دراسة ملف القرض العقاري بـ:

أ- مدة ال تتجاوز 48 ساعة (يومين) من يوم إيداع الملف ويدرس الملف عن طريق لجنة دراسة القروض خاصة في الوكالة البنكية.

ب- أما في حالة دراسة الملف في لجنة الدراسة الجهوية فيجب على الوكالة البنكية إرسال الملف في مدة لا تتجاوز 24 ساعة من يوم إيداعه ويتم دراسته واتخاذ القرار في مدة لا تتجاوز 48 ساعة من يوم وصول الملف إلى اللجنة الجهوية.

ج- أما في حالة دراسة الملفات على المستوى المركزي فيتم إرسال الملف عن طريق الوكالة البنكية في مدة لا تتجاوز 24 ساعة من يوم الإيداع وحددت مدة دراسة الملف في لجنة القروض المركزية بمدة أقصاها 5 أيام من يوم وصول الملف.

□يسلم إشعار التبليغ إلى الزبون في 24 ساعة الحقة في اتخاذ القرار.

يتم دراسة ملف القروض حسب مبلغها حيث:

□قروض تساوي أوقل 3000000 دج تدرس على مستوى الوكالة البنكية.

□قروض أكثرمن 3000000 دج وأقل من 6000000 دج تدرس على مستوى الأقطاب التجارية.

□ قروض أكثرمن 6000000 دج تدرس على مستوى لجنة القروض المركزية

المطلب الثاني : تسيير متابعة القرض لبنك التنمية المحلية :

1. **سداد القرض:** تدفع المبالغ الشهرية بسداد القرض من حصة مبلغ القرض والفوائد والتأمينات على الحياة، تدفع شهريا حسب جدول امتلاك القرض ويتم آليا عن طريق النظام المعلوماتي للبنك.
2. **سداد القرض المسبق:** يمكن للمقترض أن يسدد مبلغ القرض كآمال أو جزئيا بعد مرور سنتين من مدة القرض مقابل دفع عمولة يحددها البنك بـ 1 % من المبلغ المراد تسديده وتتم هذه العملية مرة واحدة في السنة.

في حالة السداد الجزئي حدد المبلغ بنسبة 15 % أو أكثر من مبلغ القرض المتبقي وفي هذه الحالة يمكن للمستفيد من التسديد المسبق سواء :

□ تقليل مدة السداد مع المحافظة على مبلغ الدفوعات الشهرية.

□ المحافظة على مدة السداد وتقليل الدفوعات الشهرية.

3- الضمانات: يتم تحصيل الضمانات المتمثلة في :

□ **الرهون:** كل القروض العقارية تضمن برهن ويوجد هناك نوعين هما:

□ **الرهن القانوني:** ليس منصوص عليه ولكن مستنبط من القانون، وهذا في حالة بناء أو توسعة أو تهيئة.

□ **الرهن الاتفاقي:** هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه، ويكون في حالة شراء مسكن

كفالة الضمان الموثقة: تطلب هذه الضمانة في حالة استفادة الزبون من الكفيل.

□ **التأمين على الحياة:** يقوم المستفيد من القرض من اكتساب التأمين على الحياة، وفي حالة وجود شريك القرض يؤمن كذلك على الحياة.

□ **تأمين العجز عن الدفع:** هي شركة ضمان قروض العقارية يتم دفع مبلغها مرة واحدة.

□ **التأمين ضد الكوارث:** في حالة شراء على المخططات يتم تحصيلها بعد انطلاق الأشغال وتحصل بعد الحصول على عقد الملكية.

أما في حالة شراء منزل جديد فيتم تحصيل الرهن فيما بعد عن طريق الموثق في أي حالة يجب تحصيل التأمينات قبل الرهن، كما يمكن للبنك طلب أي ضمانات أخرى ضرورية، ويمكن للزبون أن يدرج مبلغ التأمينات ضمن مبلغ القرض.

4- نقل القرض: تتم هذه العملية في حالة ما إذا قام المقترض ببيع العقار المرهون (بناية أو سكن)،

حيث يتم تحويل المبلغ المستندات من البائع إلى المشتري شرط تحقق الشروط السابقة الذكر.

حيث يتعهد المشتري بتحويل كل واجبات البائع لدى البنك ويقوم البائع بدوره بتسديد كل ما هو مدين به لدى البنك حتى يوم البيع.

ينشأ عقد نقل الديون عند الموثق على أساس اتفاقية القرض وجدول التسديد جديدين.

7- قرض تكميلي: إن هذه العملية خاصة بالمستفيدين من القروض العقارية خاصة بناء، تهيئة،

توسعة، ويمكنها أيضا أن تمس في بعض الحالات شراء منزل.

يمكن للزبون أن يطلب قرض تكميلي حسب الشروط التالية:

□ الاستعمال الكلي للقرض الأصلي.

□ عدم تسجيل أي تأخر في الدفع.

□ القدرة على التدين من أجل تغطية القرض التكميلي.

□ إعادة إنشاء ضمانات حسب المبلغ الكلي.

ملاحظة: لا يمكن للقرض أن يتجاوز نسبة 90 % من القيمة الكلية للعقار

الخطوات الأساسية لمتابعة القرض العقاري:

1. التحقق من حالة الطلب:

بعد تقديم طلب القرض، يمكنك متابعة حالته من خلال قنوات البنك المختلفة. عادة ما يتم إعلامك بالتطورات عبر رسائل نصية أو إشعارات في التطبيق أو على البريد الإلكتروني.

2. متابعة سير عملية التمويل:

إذا تمت الموافقة على طلبك، يمكنك متابعة سير عملية التمويل، والتي قد تتضمن توثيق العقار، وإجراءات التسجيل، وإصدار شهادة الملكية، وما إلى ذلك.

3. التحقق من استيفاء الشروط:

يجب التأكد من استيفاء جميع الشروط والمتطلبات اللازمة للحصول على القرض، مثل تقديم المستندات المطلوبة، وتلبية معايير الأهلية، وما إلى ذلك.

4. الاطلاع على تفاصيل السداد:

يمكنك متابعة تفاصيل سداد القرض، مثل الأقساط المستحقة، وتواريخ الاستحقاق، والرصيد المتبقي، وطرق السداد.

5. التواصل مع البنك:

في حالة وجود أي استفسارات أو مشاكل، يمكنك التواصل مع البنك من خلال قنوات الاتصال المتاحة، مثل الهاتف، أو البريد الإلكتروني، أو زيارة الفرع.

قنوات متابعة القرض العقاري:

✓ الموقع الإلكتروني للبنك:

يوفر العديد من البنوك خدمات متابعة القرض العقاري عبر مواقعها الإلكترونية. يمكنك تسجيل الدخول إلى حسابك والاطلاع على حالة طلبك، وتفاصيل القرض، وتاريخ السداد، وغيرها من المعلومات.

✓ تطبيقات الهاتف المحمول:

توفر العديد من البنوك تطبيقات للهواتف المحمولة تتيح لك متابعة القرض العقاري بسهولة، وإجراء بعض العمليات، مثل دفع الأقساط أو الاطلاع على الكشوفات.

✓ زيارة الفرع:

الفصل الثالث: دراسة حالة بنك التنمية المحلية

يمكنك زيارة أقرب فرع للبنك والحديث مع موظف مختص لمتابعة حالة طلبك أو الاستفسار عن أي تفاصيل .

✓ الاحتفاظ بالمستندات:

احتفظ بجميع المستندات المتعلقة بالقروض العقاري في مكان آمن، وقم بتحديثها بشكل دوري .

✓ الالتزام بالسداد:

تأكد من سداد الأقساط في مواعيدها لتجنب أي تأخير أو غرامات .

✓ التحقق من التحديثات:

تابع التحديثات المتعلقة بالقروض العقاري من خلال قنوات البنك المختلفة.

يتم تقسيم القروض العقارية لبعض الوكالات المتواجدة بولاية مستغانم لبنك التنمية المحلية، وذلك

وفق الجدول الإحصائي لعدد القروض ومبلغها لمدة 3 سنوات

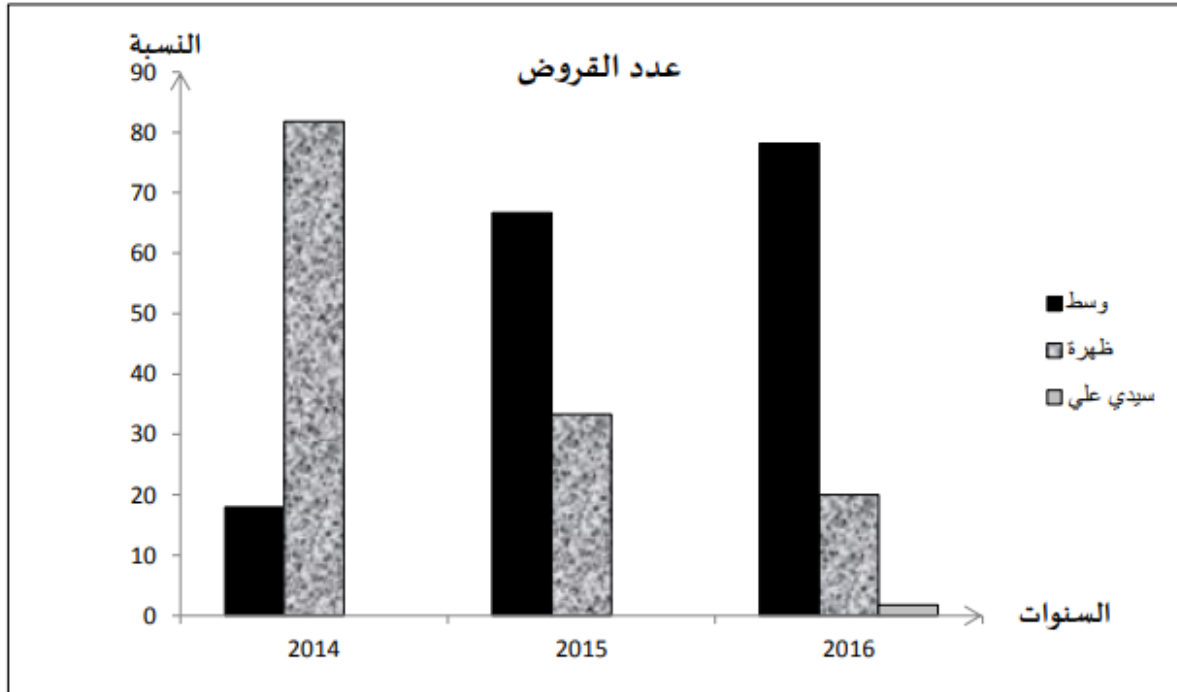
الجدول رقم (03) عدد القروض والمبالغ الموزعة خلال الفترة (2014م-2016م)

2016		2015		2014		الوكالات
المبالغ	العدد	المبالغ	العدد	المبالغ	العدد	
123500000 دج	86	83500000 دج	50	26400000 دج	12	مستغانم وسط.
3650000 دج	2	-	-	-	-	سيدي علي.
133900000 دج	22	166700000 دج	25	314900000 دج	54	مستغانم ظهرة.

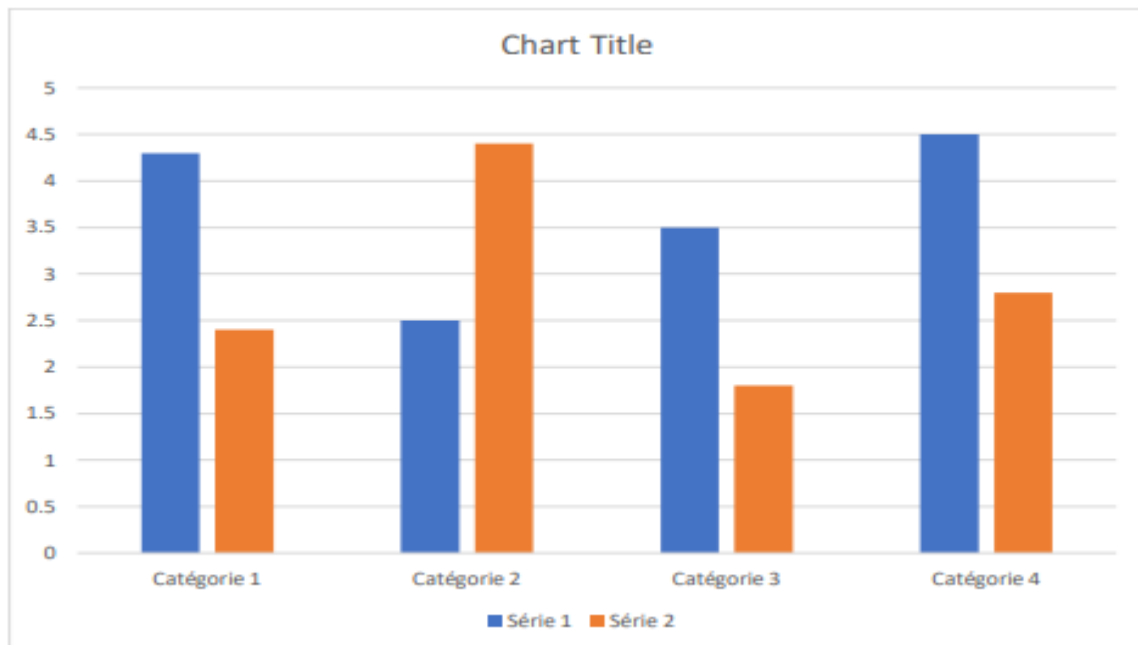
المصدر: بنك التنمية المحلية-وكالة مستغانم.-

الفصل الثالث: دراسة حالة بنك التنمية المحلية

والرسم البياني التالي يوضح تطور عدد القروض ومبالغها
الشكل رقم 02 : تطور عدد القروض الموزعة من سنة 2014م إلى 2016م



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على معطيات الجدول رقم 02.



الشكل رقم 03 يوضح تطور التمويل حجم الملفات ، قمنا بدراسة حل الملفات المصرح بها خلال (6)
سنوات من 2017 الى 2023

المطلب الثالث: صعوبات تنفيذ تسيير القرض العقاري لبنك التنمية المحلية :

تتضمن صعوبات تنفيذ تسيير القرض العقاري عدة جوانب،

أبرزها: التكاليف الإضافية مثل الفوائد ورسوم الإغلاق وتأمين الرهن العقاري وضرائب العقار، بالإضافة إلى صعوبة الاستبدال إذا تغيرت الظروف المالية للمقترض. كما أن الالتزام طويل الأمد بسداد القرض قد يشكل عبئاً مالياً على المقترض، وقد يؤدي إلى رفض طلب القرض في حال كانت نسبة الاقتطاعات الشهرية من الراتب مرتفعة.

✓ **الديون طويلة الأمد:** يمتد التمويل العقاري عادة على عقود طويلة الأمد، وبالتالي ستظل ملزماً بديون طويلة الأمد تستمر لعدة عقود، عادة ما تكون القروض العقارية طويلة الأجل، مما يعني أن المقترض ملزم بسداد القرض لفترة طويلة، قد تمتد من 15 إلى 30 عاماً، مما يؤثر على ميزانيته الشخصية بشكل كبير

✓ **تكاليف إضافية:** تشمل تكاليف التمويل العقاري تكاليف الفائدة ورسوم الإغلاق وتأمين الرهن العقاري وضرائب العقار، مما يزيد من تكلفة العقار على المدى الطويل، القروض العقارية غالباً ما تأتي مع مجموعة من التكاليف الإضافية التي تزيد من التكلفة الإجمالية للعقار، مثل الفوائد ورسوم الإغلاق، وتأمين الرهن العقاري، وضرائب العقار .

✓ **الاستبدال الصعب:** إذا تغيرت ظروفك المالية وأصبح من الصعب عليك سداد القرض، فقد تجد نفسك في موقف صعب مثل فقدان ملكية العقار إذا واجه المقترض صعوبات مالية، قد يجد صعوبة في سداد القرض، مما قد يؤدي إلى فقدان ملكية العقار أو مواجهة إجراءات قانونية .

✓ **الفقدان المحتمل للعقار:** إذا فشلت في سداد القرض، فإن البنك أو المؤسسة المالية يمكن أن تستخدم العقار كضمان وقد تضع يدها عليه في حال عدم السداد في الوقت المطلوب.

✓ **الاعتماد على الفائدة:** إذا كانت معدلات الفائدة ترتفع، فقد تزيد تكاليف السداد بشكل كبير، مما يزيد من عدد الديون المترتبة عليك.

✓ **نسبة الاقتطاعات المرتفعة:** قد يؤدي ارتفاع نسبة الاقتطاعات الشهرية من الراتب لسداد الديون إلى رفض طلب القرض العقاري، حيث يعتبر ذلك مؤشراً على عدم قدرة المقترض على تحمل أعباء مالية إضافية .

✓ **عقوبة عدم السداد:** في حال عدم سداد القرض، قد يتعرض المقترض لعقوبات مثل تقييد الحسابات، وفرض غرامات مالية، والمتابعة القضائية، والإبلاغ إلى الجهات الرقابية، والإدراج في القوائم السوداء .

✓ صعوبة الحصول على المعلومات: قد يواجه المقترض صعوبة في الحصول على المعلومات اللازمة حول شروط القرض، والالتزامات المالية، والإجراءات القانونية، مما يزيد من تعقيد عملية التسيير.

سياسة إدارة مخاطر القرض من طرف بنك التنمية المحلية وكالة مستغانم

أوالا: تغطية القرض

إن مهمة البنك ال تخلص من تحمل المخاطر ولا يوجد ضمان يمكنه تغطية مجمل الحقوق البنكية، المتمثلة أساسا في القروض الممنوحة للزبائن، فكلما تجسدت المخاطر يجد البنك نفسه أمام منازعات وحقوق رديئة .

و بصفة عامة، فإن الحقوق المتنازع فيها ناتجة أساسا في طريقة منح البنك القروض للعملاء.

-عدم احترام الإجراءات و القواعد البنكية الخاصة بمنح القروض.

-غياب شبه كلي للضمانات أو أن تكون الضمانات وهمية أو غير قابلة الاستفاء.

-حقوق مجمدة لمدة طويلة ومتراكمة(مبالغ الفوائد + أجور البنك).

ومهما كان السبب فإنه سيتوجب على البنك اتخاذ الاحتياطات و التدابير اللازمة الاسترجاع حقوقه فالبانك سيحاول أوال بالطرق الودية لتسوية بالتراضي بينه وبين المدين (العميل)، أما في حالة فشل هذه الطرق يلجئ البنك إلى تنفيذ إجراءات تغطية إجبارية العدالة و القضاء .

1- إجراءات الطرق الودية:

تهدف هذه الإجراءات إلى تحريض المدين بالتحرر من دينه. كما أنها تعتبر مرحلة تمهيدية

للتغطية الإجبارية (دليل أمام القاضي عن وجود محاولة ودية للتسوية.)

الاعتذار : Mise en demeure

ويعتبر الأعدار عقد غير قضائي extra – judiciaire ، حيث يأمر من خلاله البنك زبونه المدين بدفع مبلغ دينه حسب الآجال المحددة في العقد، مع التنبيه أنه إذا ما تخلف عن الدفع يحال إجباريا إلى العدالة .

يحرر الإعدار في شكل كتابي ويرسل إلى المدين مسجل مع إفادة بالتسليم.

وفيما يلي، بعض العناصر الضرورية لصحة الإعدار :

-عنوان الموضوع أو البيان: إعدار. mise en demeure.

- وصف الحق: التاريخ ، الهدف ، مبلغ القرض ، نسبة الفائدة المطبقة في تاريخ الاستحقاق...الخ.

- مبلغ الفوائد + أجور البنك عند تاريخ الاستحقاق

الآجال الممنوحة للزبون لتسديد دينه.

-تاريخ تحرير الإعذار.

• الأمر بالدفع كوسيلة لتغطية الحقوق:

يعتبر الأمر بالدفع عقد غير قضائي، حيث يأمر فيه محضر قضائي المدين بدفع مبلغ الدين المستحق عليه في الآجال المحددة. إن الأمر بالدفع يتمتع بنفس مميزات الإعذار، غير أنه قد يكسب

فرصة أكبر في تغطية الحق وديا، كون تدخل محضر قضائي لحل الخالف. بالإضافة إلى ذلك،

فإن الأمر بالدفع يسمح بالتأكد من عنوان العميل في حالة اللجوء إلى متابعة قضائية. والجدير بالذكر، هو أن تكاليف الأمر تقع على عاتق المدين، ولهذا البد من وجود وصل دفع الأتعاب كدليل إذا ما أحيل الملف للعدالة

ثانيا : الإجراءات التحفظية

إن هذه الإجراءات مستخلصة من قانون النقد و القرض 90 / 10 المؤرخ في 14/04 1990 وطبقا للمادة 174 منه، فإن المنشآت البنكية تملك امتياز عام على ممتلكات مدينها سواء هي في حوزة هذا الأخير أو لدى غيره. فامتياز البنك يتجسد عموما بالطرق التالية :

1- عملية الحجز

2-الرهن القضائي

3- تسجيل رهن عقاري

المبحث الثالث: تقييم التجربة و اقتراحات لتحسين الاداء :

من خلال التحليل الموضوعي للنتائج المحققة، يمكن استخلاص الدروس المستفادة ووضع اقتراحات ببناءة لتحسين الأداء مستقبلاً. يهدف هذا المبحث إلى تقديم تقييم شامل للتجربة المدروسة، مع طرح مقترحات عملية تعزز من فعالية الأداء وتدعم التطوير المستمر

المطلب الأول : تقييم التجربة و اقتراحات لتحسين الاداء :

1. تقييم تجربة القرض العقاري:

❖ صعوبة فهم الشروط والأحكام:

غالبًا ما يجد المقترضون صعوبة في فهم الشروط والأحكام المعقدة للقروض العقارية، مما قد يؤدي إلى سوء الفهم والارتباك.

❖ التعقيد في الإجراءات:

قد تتطلب عملية الحصول على قرض عقاري العديد من المستندات والإجراءات، مما يجعلها مرهقة ومضيعة للوقت.

❖ نقص الشفافية:

قد يشعر المقترضون بعدم الشفافية في بعض البنوك فيما يتعلق بالرسوم والمصروفات الأخرى المرتبطة بالقرض.

❖ عدم وجود دعم كافٍ:

قد لا يحصل المقترضون على الدعم الكافي من البنوك خلال فترة سداد القرض، مما يجعلهم يشعرون بالقلق والتوتر.

توضيح نقاط القوة والضعف في تجربة الحصول على قرض عقاري، ثم اقتراح تحسينات، يجب النظر في عدة جوانب. يمكن تلخيصها كالتالي:

المطلب الثاني : نقاط القوة ونقاط الضعف لتقييم التجربة و لتحسين الاداء القرض العقاري:

✓ نقاط القوة:

أ. توفير السكن:

القرض العقاري يتيح للأفراد الحصول على سكن دائم أو استثماري، مما يساهم في تحقيق الاستقرار المالي والاجتماعي.

ب. الاستثمار:

امتلاك عقار يعتبر استثماراً طويلاً الأجل، حيث يمكن أن يزداد قيمته مع مرور الوقت.

الاستفادة من الضرائب:

في بعض الحالات، يمكن للأفراد الاستفادة من بعض المزايا الضريبية عند الحصول على قرض عقاري.

ت. الاستقلالية:

امتلاك عقار يمنح الفرد استقلالية أكبر في حياته، خاصةً فيما يتعلق بالسكن.

ث. بناء الثروة:

القرض العقاري يساهم في بناء الثروة على المدى الطويل من خلال زيادة قيمة العقار.

✓ نقاط الضعف:

أ. الالتزامات المالية:

القرض العقاري يعني التزامات مالية طويلة الأجل، مما قد يشكل ضغطاً مالياً على المقترض.

ب. التقلبات الاقتصادية:

قد تتأثر قيمة العقار والقدرة على سداد القرض بتقلبات الاقتصاد.

ت. التعرض للمخاطر:

قد يتعرض المقترض لمخاطر مثل ارتفاع أسعار الفائدة أو فقدان الوظيفة.

ث. التعقيد الإجرائي:

قد يكون الحصول على قرض عقاري عملية معقدة تتطلب الكثير من الوقت والجهد.

ج. رسوم إضافية:

هناك رسوم إضافية مرتبطة بالقرض العقاري مثل رسوم التقييم والتأمين.

2. اقتراحات لتحسين الأداء:

❖ تبسيط الشروط والأحكام:

يجب على البنوك تقديم شروط وأحكام واضحة ومبسطة للقروض العقارية، مع شرح مفصل للمصطلحات القانونية المعقدة. يمكن استخدام لغة بسيطة ومباشرة وتوفير أمثلة توضيحية.

❖ رقمنة الإجراءات:

يمكن للبنك رقمنة جميع الإجراءات المتعلقة بالقرض العقاري، مما يتيح للمقترضين تقديم الطلبات ورفع المستندات وتحميلها عبر الإنترنت. هذا يقلل من الحاجة إلى زيارة البنك بشكل متكرر ويوفر الوقت والجهد. زيادة الشفافية:

يجب على البنوك تقديم معلومات واضحة ومفصلة حول جميع الرسوم والمصروفات المرتبطة بالقرض، بما في ذلك الرسوم الإدارية ورسوم التأخير ورسوم السداد المبكر. يجب أن تكون هذه المعلومات متاحة بسهولة للمقترضين عبر موقع البنك الإلكتروني أو التطبيق.

❖ توفير دعم مستمر:

يمكن للبنك توفير دعم مستمر للمقترضين خلال فترة سداد القرض، من خلال تخصيص موظف لتقديم المشورة والمساعدة في أي وقت. يمكن أيضاً إنشاء قنوات اتصال مباشرة مع البنك، مثل الدردشة الحية أو المكالمات الهاتفية، لتسهيل التواصل.

❖ تقديم برامج توعية:

يمكن للبنك تنظيم برامج توعية حول القروض العقارية، لشرح أنواع القروض المختلفة وشروطها ومخاطرها. يمكن أن تساعد هذه البرامج المقترضين على اتخاذ قرارات مستنيرة.

❖ استخدام التكنولوجيا:

يمكن استخدام التكنولوجيا لتحسين تجربة القرض العقاري، من خلال استخدام الذكاء الاصطناعي لتقييم طلبات القروض وتحديد المخاطر المحتملة. يمكن أيضاً استخدام التكنولوجيا لتحليل البيانات وتقديم توصيات مخصصة للمقترضين.

من خلال تنفيذ هذه الاقتراحات، يمكن للبنوك تحسين تجربة القرض العقاري للمقترضين، مما يزيد من رضاهم ويساهم في نمو قطاع التمويل العقاري.

❖ تبسيط الإجراءات:

يجب تبسيط إجراءات الحصول على القرض العقاري لتسهيل العملية على المقترضين.

❖ توفير معلومات واضحة:

يجب توفير معلومات واضحة وشفافة حول شروط القرض والعواقب المحتملة.

❖ تقديم خيارات متنوعة:

يجب تقديم خيارات متنوعة من القروض العقارية لتلبية احتياجات مختلف المقترضين.

❖ توفير الدعم المالي:

يجب توفير الدعم المالي للمقترضين الذين يواجهون صعوبات في السداد.

التوعية بأهمية القرض العقاري:

يجب توعية الجمهور بأهمية القرض العقاري كاستثمار طويل الأجل.

❖ متابعة ما بعد البيع:

يجب توفير متابعة ما بعد البيع للمقترضين لتقديم الدعم والمشورة.

❖ تطوير برامج تمويلية:

يجب تطوير برامج تمويلية تتناسب مع الظروف الاقتصادية المختلفة.

❖ تشجيع الادخار:

يجب تشجيع الأفراد على الادخار قبل الحصول على القرض العقاري لتقليل حجم القرض المطلوب.

المطلب الثالث : اقتراحات عملية تقييم التجربة لتحسين الاداء القرض العقاري:

تحسين أداء القرض العقاري من خلال تقييم التجربة، يمكن اتخاذ عدة خطوات عملية. أولاً، يجب تحليل أداء القرض الحالي من خلال مراجعة الشروط والمدفوعات والمقارنة مع الأهداف المالية. ثانياً، يجب تقييم أسباب أي تأخير في السداد أو مشاكل أخرى، مع التركيز على العوامل المحددة في تقرير نفوذ التطوير للعقارات. ثالثاً، يمكن تحسين الأداء من خلال إعادة التفاوض على الشروط، أو سداد مبالغ إضافية، أو استكشاف خيارات بديلة للتمويل. رابعاً، يجب الاستفادة من الخبراء الماليين ووسطاء العقارات لتقديم المشورة والتوجيه.

• تحليل أداء القرض الحالي

مراجعة الشروط:

فحص الشروط والأحكام المتعلقة بالقرض، بما في ذلك سعر الفائدة، والرسوم، وجدول السداد، وتواريخ الاستحقاق.

تقييم المدفوعات:

مقارنة المدفوعات الفعلية بالمدفوعات المخطط لها، وتحديد أي تأخيرات أو عدم انتظام في السداد.

تقييم الأهداف المالية:

التأكد من أن القرض لا يزال يتماشى مع الأهداف المالية الحالية، وتحديد ما إذا كانت هناك حاجة لإجراء أي تعديلات.

تقييم أسباب المشاكل:

تحليل التأخيرات:

تحديد أسباب التأخير في السداد، سواء كانت تتعلق بالدخل، أو النفقات، أو مشاكل أخرى.

تقييم المشاكل الأخرى:

تحديد أي مشاكل أخرى قد تواجهها في عملية السداد، مثل عدم القدرة على تلبية الشروط، أو الرسوم غير المتوقعة.

الاستفادة من التقييم العقاري:

الاستعانة بخبراء التقييم العقاري لتحديد قيمة العقار، وتقييم المخاطر المحتملة، وتجنب المشاكل المستقبلية.

تحسين أداء القرض:

إعادة التفاوض:

التفاوض مع البنك أو المؤسسة المالية لإعادة جدولة السداد، أو تغيير سعر الفائدة، أو الحصول على شروط أفضل.

السداد المبكر:

سداد مبالغ إضافية لتخفيض قيمة القرض، أو سداد القرض بالكامل لتجنب الفوائد المستقبلية.

استكشاف الخيارات البديلة:

البحث عن خيارات بديلة للتمويل، مثل القروض العقارية الأخرى، أو برامج الدعم الحكومي.

الخاتمة

هذا ما جعل الدولة تولي اهتمام كبير لهذا القطاع حيث تسعى دوما لإيجاد آليات وشروط جديدة من أجل دعم المواطن المتوسط الدخل من الحصول على ملكية سكن، فعرفت صيغ جديدة للسكن تعددت أنواعها وشروط الاستفادة منها. فالبنوك تقوم بتمويل هذه الصيغ عن طريق تقديم القروض العقارية، لهذا قمنا بشرح طريقة القرض العقاري وذلك من خلال دراسة الحالة لدى بنك التنمية المحلية لوكالة مستغانم ظهرة، فالبنوك تتحمل مسؤولية في اتخاذ قرار منح القروض العقارية وعلى هذا الأساس تقوم بدراسة الملف دراسة معمقة، كما تلجأ إلى أخذ الضمانات اللازمة التي تسمح بتغطية الخطر في حالة عدم السداد.

نتناول موضع البنوك وفعالية تمويل القطاع سكن التي تلعب دورا أساسيا في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصا فيما يتعلق بتمويل القطاع والذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية بالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات، هذا ما جعل السلطات العمومية تولي اهتمام كبير هذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا وبعد الدراسة ومعالجة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه.

نتائج اختبار الفرضيات:

- فرضية صحيحة بالفعل يساهم بنك التنمية المحلية بتمويل الصيغ الجديدة للسكن عن طريق منح القروض العقارية وتلبية حاجات الأفراد ذوي الدخل المحدود، لهذه القروض شروط ودراسة دقيقة لملف القرض كما تأخذ ضمانات من أجل تغطية المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها
- -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 ارتفاع الأسعار.
- فرضية صحيحة، حيث أن تلبية احتياجات الطلب المتزايد على السكن في الجزائر نظرا للعديد من الأسباب على غرار النمو الديمغرافي وتطور شروط الحياة كالنزوح نحو المدن، لا يمكن لخزينة الدولة أن تتحمله وفقا للظروف الراهنة وهو ما يستدعي إدماج مختلف الأطراف وأهليات وبالأخص للبنوك.

نتائج الدراسة:

بعد دراستنا للموضوع يمكن استخلاص النتائج التالية والتي نذكرها فيما يلي:

□البنوك هي محور النظام املالي والعمل الاقتصادي فهي تسعى إلى تمويل المشاريع الاقتصادية من

بينها قطاع السكن الذي أصبح أمر ضروري في حياة الفرد والمجتمع.

□ يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقطاع البنكي.

□ تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال.

□ القرض العقاري أصبح منتجاً بالنسبة للبنك باعتباره أن السكن أصبح منتجاً اقتصادياً.

□ تقديم القروض من أبرز الوظائف التي يقوم بها البنك وذلك نتيجة تطور العلاقات الاقتصادية وازدياد حاجيات الإنسان.

□ التأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة من طرف طالب القرض ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة.

□ إدخال ملف القرض في نظام المعلوماتي لدى البنك.

□ من خلال دراستنا التطبيقية لدى بنك التنمية المحلية، تبين لنا أن البنك يقوم بدراسة دقيقة

وشاملة حول طلب القرض قبل اتخاذ قرار منح القرض أو عدم منحه، قصد التأكد من استرجاع مبلغ القرض.

التوصيات والاقتراحات:

من خلال ما سبق يمكن أن نضع بعض الاقتراحات والتوصيات منها:

✓ رسملة البنوك العمومية مع توسيع السكن من خلال إشراك مجموعة من البنوك الأجنبية للاستفادة من مواردها المالية وخبراتها.

✓ تشجيع الخواص على الدخول في قطاع السكن بغرض التوسع العمراني.

✓ يجب على الدولة أن تراعي النسبة العالية من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي تمنح السكنات لهم.

✓ تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية الاستقطاب زبائن جدد ومساعدتهم على أخذ القروض.

✓ تطوير وسائل تسير القروض العقارية.

✓ إتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية.

✓ التسيير الملحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف وأجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.

- ✓ تشجيع وتحفيز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الاستثمار في مجال البناء والعمران، للتقليل من فاتورة استيراد مختلف مواد البناء والإسمنت.
- ✓ العمل على تشكيل لجان مختصة في التوزيع العادل والشفاف للوحدات السكنية المنجزة.
- ✓ تكوين أشخاص ذو خبرة وكفاءة عالية في المجال العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية.
- ✓ دراسة مستمرة للوضعية المالية للعميل من خلال تتبع تطور مستوى مداخله معرفة مقدرته على التسدي

آفاق الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن-دراسة حالة بنك التنمية المحلية التي ال تعد إلا محاولة متواضعة بالرغم من الجهود المبذولة لإثراء الموضوع أكثر أنه من الطبيعي ألا يتم الإلمام بجميع عناصر الموضوع وهذا نظرا لانتساع جوانبه، ومن خلال النتائج التي توصلنا إليها فتحت أمامنا آفاق للدراسة والبحث تقترحها لتكون محل بحوث ودراسات مستقبلية والتي يمكن أن ننجزها فيمايلي:

□ مساهمة البنوك الإسلامية في تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل.

□ دور البنوك في تحسين وتنويع مصادر وأساليب تمويل الصيغ الجديدة للسكن.

□ تطوير النظام البنكي في مجال منح القروض العقارية.

□ دور الشراكة الأجنبية في تطوير آلية التمويل العقاري بالجزائر.

ونرجو ههلا عز وجل أن نكون قد وفقنا في إنجاز هذا العمل ولو بقدر ضئيل من خلال دراستنا المتواضعة هذه ولا يسعنا في الأخير أن نقدم اعتذارنا ألي تقصير او خطأ تخلل هذا العمل المتواضع

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

الكتب:

1. ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة.
2. إبتسام، 2004 - 2005 .
3. أحمد عبد الكريم محميد، مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، دار الجامعية للنشر، الإسكندرية.
4. احمد مشاوي ، عبد النعيم مبارك ، مرجع سابق .
5. أسماء برهوم، البورصة كمصدر تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية.
6. إسماعيل احمد مشاوي ، عبد النعيم مبارك ، مرجع سابق .
7. جعبل، 2011-2010.
8. جميل احمد توفيق ، اساسيات الإدارة المالية ، دار النهضة العربية .
9. حمزة محمود ، إدارة الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني ، دار الوراق للنشر و التوزيع ، ط1 ، الأردن ، 2002 .
10. حمزة محمود ، المرجع السابق .
11. حمزة محمود الزبيدي، " إدارة المصارف: إستراتيجية الودائع وتقديم الائتمان"، مؤسسة الوراق للنشر، عمان، بدون طبعة، الأردن، 2000م.
12. درة، 1988.
13. ريام رمضان ، محفوظ جودة ، إدارة مخاطر الائتمان ، الشركة العربية للتسويق ، مصر ، 2008 ،
14. سامي خليل ، الاقتصاد النقدي و المصرفي ، شركة كاظم للنشر و التوزيع ، 2001.
15. سمية مدين، "آلية تسيير القروض العقارية في البنوك الجزائرية"، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، نقود ومؤسسات مالية، جامعة قالمية، 2011/2012م
16. سمير بودودة ، محمد موهوب ، منح القروض و مخاطر تحصيلها : مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس ، جامعة قسنطينة ، معهد العلوم الاقتصادية ، 1999
17. العربي عمر ، عبد الله ياسين ، القروض البنكية و إجراءات منحها في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص مالية و بنوك ، اكلي محمد او لحاج ، البويرة ، 2008 – 2009 .
18. محمد احمد الافندي، الاقتصاد النقدي و المصرفي، مركز الكتاب الاكاديمي، عمان، 2018 .

19. محمد الصيرفي ، إدارة المصارف ، دار الوفاء لدنيا الطباعة و النشر ، مصر ، 2007 .
20. محمد سعيد أنور سلطان ، إدارة البنوك ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005 .
21. مصطفى رشدي شيحة ، الاقتصاد النقدي و المصرفي ، دار الجامعة العربية ، مصر
22. محمد صالح و عبد الفتاح ، 1998
23. محمد صالح و عبد الفتاح ، 1998
24. محمد صالح و عبد الفتاح ، 1998
- الرسائل الجامعية:**
25. مروي رحال ، " آليات تمويل القروض العقارية في البنوك الجزائرية" ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية المؤسسات، جامعة قالم، 2013 /2012
- المجلات:**
26. بنك التنمية المحلية-وكالة مستغانم ظهرة.
27. مكلف بالصيرفة الإسلامية
28. مكلف بالصيرفة الإسلامية، (2021)
29. مكلف بالصيرفة الإسلامية، (2021)
- الكتب باللغة الفرنسية:**
30. DJAMEL BESSA LES INSTRUMENTS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT (LA
REVUE DE L HABITAT ,PARUTION N07 ,JUN 2008).
- النصوص التنظيمية:**
31. المرسوم التنفيذي رقم 142-08
32. المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008
33. المرسوم التنفيذي رقم 135-25 المؤرخ في 27 أبريل 2025
- مواقع الأنترنت:**
34. .. (<http://www.univ-chlef.dz>) ، (2021)
35. (www.startimes.com) ، (2021)

الملاحق



بنك التنمية المحلية
BANK OF DEVELOPMENT LOCAL



BANQUE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

بنك التنمية المحلية

Date : 08.12.2024

AVIS D'ACCEPTATION

A : Guellil Aïssa

Numéro de Compte : **00500176000000520238**

Adresse : Selsa Soufia kadrina wilaya de Bouira

OBJET : Avis d'Acceptation

Nous avons le plaisir de vous informer que votre demande de domiciliation N°: **176-2024-0277** du : **2024-12** avec **Facture Pro Forma N° 24F145001** du : **21/10/2024** d'un montant de : **11814.000 USD** a été accepté par nos services de contrôle.

Nous vous invitons à vous présenter à nos guichets dans les meilleurs délais, munis de tous les documents exigés pour examen et domiciliation définitive.

Remarque :

NB: Il demeure impérativement important de vous signaler que cette validation de pré domiciliation ne constitue nullement un accord définitif.

Nos Cordiales Salutations.

Groupe d'Exploitation : مجموعة الإستغلال Agence domiciliataire : وكالة التوظيف N° Compte Chèque : رقم حساب المصارف	Dossier N° : رقم الملف N° Compte d'Apogée : رقم حساب التوفير N° Compte : رقم حساب المصارف
---	--

(مطلب قرض عقاري) (Demande d'un Crédit Immobilier)

Etat Civil

الحالة المدنية

	الزوجة / الكفالة Conjoint / Caution	المطلب Demandeur	
Names : Prénoms : Date de naissance : Lieu de naissance : Situation Familiale : Personnes à charge : Adresse actuelle : Téléphone : Références Bancaires : CFA / Compte No : ouvert le : CFA / Livret No : ouvert le : Autres Banques : Compte No : ouvert le :			اللقب : الاسم : تاريخ الميلاد : مكان الميلاد : الحالة المدنية : الأفراد المتكفل بهم : المهنة الحالية : رقم الهاتف : المراجع البنكية : ح.ح. / حساب رقم : مفتوح بتاريخ : ح.ح. / دفتر رقم : مفتوح بتاريخ : المصرف الأخرى : حساب رقم : مفتوح بتاريخ :

Demandeur Salarié

المطلب الأجير

	الزوجة / الكفالة Conjoint / Caution	المطلب Demandeur	
Employeur / Nom ou Raison Sociale : Adresse : Activité : Demandeur / Fonction : Exercé : Depuis le : Ancienneté dans l'emploi précédent :			المستعمل / الاسم أو العنوان التجاري : العنوان : النشاط : المطلب / الوظيفة : الممارسة : منذ تاريخ : الأقدمية في المهنة السابقة :

Demandeur non Salarié

الطالب غير أٌجبر

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 الاجتماعي :
 Immatriculation au R.C. N°: مسجل في السجل التجاري رقم :
 Date : بتاريخ :

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	
Désignation des biens			تعيين الأملاك العقارية : العنوان : سنة الإقتناء : ثمن الإقتناء : القيمة المقدرة حاليا :
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	التمديدات الشهرية Mensualités	المبلغ المتبقى Encours	الضمانات Garanties

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 :
--	---

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن، إذ تعتبر البنوك على اختلاف أشكالها والبنوك التجارية على وجه الخصوص إحدى أدوات النظام الاقتصادي الهامة في العصر الحديث، حيث يعد البنك وسيط مالي يمارس نشاطه من خلال النشاط البنكي الذي يفترض وجود طرفين، كما يهدف إلى تقديم الخدمة لهما وفي المقابل تحقيق أرباح هذه الخدمة

بالإضافة إلى ذلك يساعد التمويل على إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي بها يزيد الدخل الوطني، كما يساهم في تحسين الأوضاع المعيشية أفراد المجتمع كتوفير السكن، وذلك من أجل تحقيق الرفاهية لجميع فئات المجتمع، حيث يعتبر السكن عنصر أساس ي الحياة الفرد الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته، إذ اتجهت الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول على السكن بأسعار تتناسب مع دخل المستفيد، وتمويل هذه الصيغ يكون بتقديم القروض العقارية، فالبنوك تتحمل مسؤولية اتخاذ قرار منح القروض التي تقوم بدراسة الملف دراسة دقيقة.

الكلمات المفتاحية : البنوك، البنوك التجارية، قطاع السكن، الصيغ الجديدة للسكن، التمويل، القروض العقارية.

Abstract:

This study aims to examine the role of banks in financing new housing formulas. Banks, in all their forms, and commercial banks in particular, are considered one of the most important tools of the modern economic system. Banks are financial intermediaries operating through banking, which assumes the presence of two parties. They aim to provide services to both parties and, in return, generate profits from this service.

In addition, financing helps complete stalled and new projects, thereby increasing national income. It also contributes to improving the living conditions of community members, such as providing housing, in order to achieve well-being for all segments of society. Housing is a fundamental element of individual life, fulfilling the needs of individuals. The state has moved to diversify housing formulas at prices commensurate with the beneficiary's income. These formulas are financed by providing real estate loans. Banks are responsible for making the decision to grant loans, which they then carefully study.

Keywords: Banks, commercial banks, housing sector, new housing formulas, financing, real estate loans.