



جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم: العلوم الاقتصادية
مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي
الميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية
الشعبة: علوم اقتصادية
التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي
من إعداد الطالبتين: - أحلام قاسيمي
- هاجر عطوي
بعنوان:

دور التمويل البنكي العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر
(دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة برج بوعريريج)

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا
مشرفا
مناقشا

أستاذ مساعد قسم أ
أستاذ محاضر قسم أ
أستاذ مساعد قسم ب

فارس إيمان
أوصغير الويزة
بلعياضي رباب

السنة الجامعية: 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨ هـ

إهداء

"وأخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام، فما تنهى درب، ولا ختم جهد، ولا تم سعي إلى بفضلته.

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوبا بالتسهيلات لكنني فعلتها ونلتها.

أهدي وبكل حب بحث تخرجني إلى نفسي القوية التي تحملت رغم كل شيء.

إلى من كان دعائها سر نجاحي، إلى التي كانت نورا في عتمتي، إلى من كانت رفيقة دربي "أمي العزيزة" أهديك هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتك لما تحقق....

إلى ذلك الرجل العظيم الذي شجعني ودعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل "والدي العزيز".

إلى من قال فيهم: (سنشد عضدك بأخيك)

إلى إخوتي سندي في الحياة.

إلى "جدتي" الراحلة رحمها الله

إلى كل من كان بجواري ودعمني وساندني

أهديكم جميعا هذا العمل المتواضع وثمره جهدي، والله ولي

التوفيق.....

عطوي هاجر

إهداء

"بسم الله خالقي وميسر أموري وعصمت امري، لك كل الحمد

والامتنان"

اهدي هذا النجاح لنفسي أولا ثم إلى كل من سعى معي لاتمام هذه
المسيرة دمتم لي سندا لا عمرا.

إلى من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل، إلى من علمني أن الدنيا
كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، إلى قوتي من بعد الله "والذي
الغالي".

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها إلى من كان دعاؤها وحنانها
بلسم جراحي، قدوتي ومعلمتي الأولى "والدتي العزيزة".

إلى من شد الله بهما عضدي "اخواني واخواتي".

إلى كل من ساعدني من قريب او بعيد

لم تكن الرحلة قصيرة ولم تكن الأمور يسرة ولكن بحول الله ها انا هنا
قد وصلت لمشارف التخرج فالحمد لله رب العالمين...

قاسيمي أحلام

شكر وعرfan

ومن باب الاعتراف بالجميل

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"التحدث بنعمة الله شكر، وتركها كفر، ومن لا يشكر

القليل لا يشكر الكثير، ومن لا يشكر الناس لا يشكر الله"

نحمد الله تعالى حمدا كثيرا طيبا مباركا على ما أكرمنا به

لإتمام هذه الدراسة التي نرجو ان تنال رضاه

ثم نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذة الفاضلة

أوصغير الويزة لتفضلها الكريمة بالإشراف على هذه المذكرة،

وتكرمها بنصحنا وتوجيهنا حتى إتمام الدراسة.

كما أتقدم بالشكر إلى السيد مدير وكالة برج بوعريريج

للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بالنيابة على

دعمه لي وتزويدي بمختلف المعلومات.

وكل الشكر للجنة المناقشة، وكل من ساعدنا من قريب أو

بعيد في انجاز هذا البحث المتواضع

فالشكر موصول للجميع والحمد لله رب العالمين.

الملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مساهمة القروض العقارية في تمويل السكن مع ابراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري، وقد اقتصرَت الدراسة على دراسة حالة لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط C.N.E.P على مستوى وكالة برج بوعريريج، ومن أجل ذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي في الجانب النظري والمنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة بالنسبة للجانب الميداني مع استخدام المقابلة والملاحظة،

وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها ان مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن قد تخفف من حدة أزمة السكن عن طريق التمويل العقاري الممنوح من طرف البنوك، وخاصة بنك-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بحكم تخصصه في السكن، وذلك عن طريق دراسة إحصائية قمنا بها على مستوى وكالة برج بوعريريج تضمنت مساهمة عدد وقيم القروض العقارية التي قام الصندوق بمنحها خلال الفترة (2023/2021)، بحيث توصلنا إلى أن الصندوق ساهم في تمويل القطاع السكني عن طريق منح القروض خاصة القروض الموجهة لشراء سكن بنسب كبيرة مقارنة بالأنواع الأخرى، أما فيما يخص الجانب الإسلامي فالصندوق قام بمنح التمويل بصيغة الإجارة فقط.

الكلمات المفتاحية: قطاع السكن، القروض العقارية، التمويل العقاري الاسلامي، تمويل السكن، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.

Abstract:

This study aimed to identify the contribution of real estate loans to housing financing while highlighting the procedures and methods for real estate financing. The study was limited to a case study of the National Savings and Reserve Fund (CNEP) Bank at the level of Bordj Bou Arreridj agency. For this purpose, the descriptive approach was relied upon in the theoretical aspect, the descriptive analytical approach, and a case study in relation to... For the field aspect, with the use of interviews and observation, the study reached several results, the most important of which is that the banks' contribution to financing the housing sector may alleviate the severity of the housing crisis through real estate financing granted by banks, especially the National Savings and Reserve Bank, due to its specialization in housing. Through a statistical study at the level of Bordj Bou Arreridj agency we conducted that included the contribution of the number and values of real estate loans that the Fund granted during the period (2021/2023), we concluded that the Fund contributed to financing the housing sector by granting loans, especially loans directed to purchasing housing, in large proportions

compared to other types. Regarding the Islamic aspect, the Fund granted financing in the form of leasing only.

Key words: Housing sector, Mortgage Loans, Islamic real estate financing, Housing financing, National Savings and Reserve Fund-Bank.

قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر و عرفان
I	ملخص الدراسة
III	قائمة المحتويات
IV	قائمة الجداول
IV	قائمة الأشكال
V	قائمة الملاحق
ب	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة
09	المبحث الأول: ماهية التمويل السكني
13	المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية
20	المبحث الثالث: التمويل العقاري الإسلامي
	الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للدراسة
27	المبحث الأول: مفاهيم عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
37	المبحث الثاني: القروض العقارية المعتمدة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وآلية منحها
49	المبحث الثالث: مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن
57	الخاتمة
60	قائمة المراجع
63	الملاحق
70	فهرس المحتويات

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
33	مؤشرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	01
47	المعلومات الشخصية للزبون (حالة شراء مسكن لدى مرقي عقاري)	02
48	المعلومات الشخصية للزبون (حالة ترميم مسكن)	03
50	احصائيات لعدد القروض العقارية الممنوحة	04
52	قيمة القروض العقارية الممنوحة	05
53	احصائيات لحجم القروض لعقارية الإسلامية الممنوحة	06

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
30	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك	01
32	الهيكل التنظيمي الحالي للوكالة	02
34	منحنى بياني لإجمالي الأصول بدلالة الزمن	03
35	مدرج تكراري لإجمالي القروض بدلالة الزمن	04
36	مدرج تكراري لإجمالي الودائع بدلالة الزمن	05
37	منحنى بياني لمجموع الأرباح الصافية بدلالة الزمن	06
51	منحنى بياني لتغيرات عدد القروض العقارية الممنوحة بالنسبة للأشهر	07
52	مدرج تكراري لتغيرات قيم القروض العقارية بالنسبة للأشهر	08

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
64	نموذج محاكاة قرض عقاري كلاسيكي لزبائن في البنك	01
66	نموذج محاكاة قرض عقاري إسلامي لزبون في البنك	02
68	وثيقة تثبت قيمة رأس المال في الصندوق	03
63	الوثائق المطلوبة لقرض عقاري	04

مقدمة

بعد الإصلاحات الجزائرية شهد قطاع السكن تحسناً كبيراً يختلف عن الفترة الاشتراكية، وقد تجلى ذلك من خلال الجهود والإجراءات التي قامت بها الدولة لإعادة الاعتبار للسكن الاجتماعي والترقوي، وقد بدأ ذلك في عام 1995 بتنوع المناطق السكنية الحضرية وظهور صيغة السكن التساهمي في عام 1993 وصيغة البيع عن طريق الإيجار في عام 2006، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في إنعاش هذا القطاع، وللبنوك مساهمة أيضاً من خلال القروض العقارية وغيرها من الإجراءات، ومع ذلك فإن الواقع العملي يظهر عكس ما تم ذكره، حيث لا تزال مشكلة السكن تؤرق المواطن الجزائري خاصة مع ظهور ظواهر كثيرة تمثلت في نقص الوحدات السكنية، ارتفاع تكاليف السكن، انتشار ظاهرة البناء الفوضوي، وقد أدت مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة، إلى إعادة النظر في هذا القطاع من قبل الدولة، خاصة عند مقارنة الدخل بالقدرة الشرائية للمواطن، على الرغم من أن هذا القطاع يعتمد بشكل كامل على الدولة في التمويل والتوزيع.

ومع تفاقم الأزمة، اضطر المواطن الجزائري للجوء إلى البنوك التجارية للحصول على التمويل اللازم لحل هذه المشكلة، وتقدم البنوك هذا التمويل على شكل قروض عقارية متنوعة، وبناءً على ذلك يمكن القول ان القروض العقارية سواء الكلاسيكية او الإسلامية أصبحت من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية، نظراً لاستخدامها الذي يعبر عن مساهمتها في تنشيط سوق السكن، سواء كان ذلك من خلال قروض الترقية العقارية أو قروض السكن الموجهة للأفراد والعائلات. وتضمن عمليات التمويل للبنوك زيادة في مردوديتها وتحسين مؤشرات أدائها بشكل عام.

إشكالية الدراسة: على ضوء ما سبق تمحورت مشكلة البحث في السؤال الرئيسي التالي:

كيف تساهم القروض العقارية والتمويل العقاري الإسلامي الممنوح من طرف الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط في تمويل قطاع السكن بولاية برج بوعريج خلال الفترة (2021-2023)؟

من أجل معالجة وتحليل هذه المشكلة وبغية الوصول إلى فهم واضح لها، تم طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هو دور القروض العقارية الكلاسيكية والإسلامية في دعم القطاع السكني؟
 - ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن في ولاية برج بوعريج؟
- فرضيات الدراسة:** للإجابة عن الأسئلة المطروحة السابقة ومن ثم الإجابة على مشكلة الدراسة تمت صياغة الفرضيات التالية:
- يلعب كل من التمويل العقاري الكلاسيكي والإسلامي دوراً هاماً في تمويل قطاع السكن.
 - يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن من خلال منح القروض العقارية والتمويل العقاري الإسلامي للأفراد حسب رغباتهم.

أهمية الدراسة: تستمد هذه الدراسة أهميتها من المكانة التي يحتلها التمويل العقاري وحاجات الأفراد المتزايدة إلى بناء مساكن مما يفرض عليهم اللجوء لمصادر تمويل تتيح لهم بناء هذه المساكن، وفي ظل هذا جاءت هذه الدراسة لتبين مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في التمويل العقاري.

أهداف الدراسة: تأتي هذه الدراسة كمساهمة علمية في مجال البنوك والتمويل كأحد المواضيع المهمة التي تهدف إلى تمويل قطاع السكن من خلال:

- إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري.
- التعريف بالقروض العقارية ودورها في تمويل السكن خاصة التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا.
- محاولة تقديم رصيد علمي إلى كل المهتمين والباحثين.
- إثراء المكتبة الجامعية بمثل هذه الدراسات.

منهج الدراسة: في إطار هذا البحث ومن أجل معالجة إشكالية موضوع الدراسة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، وهو المنهج الأكثر استخداما وشيوعا في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، وقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي في الإطار النظري، وتحليل المعطيات ودراسة حالة بنك في الفصل التطبيقي.

حدود الدراسة:

- تم تقسيم دراستنا إلى حدين، الأول مكاني حيث مست الدراسة بنك-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط C.N.E.P وكالة برج بوعريريج، أما الثاني زماني بحيث تمثلت فترة الدراسة في 2021-2023.
- **الحدود الموضوعية:** قطاع السكن، القروض العقارية الكلاسيكية، التمويل العقاري الإسلامي.
- **الحدود الزمنية:** بالنسبة للجانب النظري ركزت هذه الدراسة على السياسة السكنية في الجزائر بعد الإصلاحات الاقتصادية، أما في الجانب التطبيقي من سنة 2020/2023.
- **الحدود المكانية:** ركزت هذه الدراسة على الجزائر بصفة عامة، أما الجانب التطبيقي فكان على مستوى بنك C.N.E.P وكالة برج بوعريريج.

أسباب اختيار الموضوع: هناك عدة أسباب لاختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وما هو موضوعي نوجزها فيما يلي:

- كون مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة في الوقت الراهن.
 - اعتقادنا بأن موضوع التمويل البنكي جدير بالدراسة.
 - الحصول على قيمة مضافة من خلال التعرف أكثر على موضوع من مواضيع الاقتصاد البنكي.
 - الوقوف على مدى التطابق بين المفاهيم النظرية والتطبيقية.
- صعوبات الدراسة:** لا يخلو انجاز أي بحث من مواجهة صعوبات حيث لا يختلف الأمر بالنسبة لهذا البحث أيضا، ولعل أهم هذه الصعوبات ما يلي:
- عدم توفر المعلومات الخاصة بالتمويل العقاري المقدمة من طرف البنك.
 - قلة المراجع الأكاديمية في المجال.
- الدراسات السابقة:** تعد الدراسات السابقة من بين عناصر البحث الأساسية والمنهجية لطرق باب البحث مع العلم انها تزود الباحث بالعديد من المعطيات والنتائج سواء على الصعيد النظري او التطبيقي، ومن بين اهم هذه الدراسات:

- عيسى بوراوي، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر" رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة حاج لخضر باتنة، 2014.

تهدف هذه الدراسة إلى دراسة الإطار النظري للسكن ومدى مساهمة البنوك في الحد من ازمة السكن في الجزائر، كما تهدف الى تحديد اهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهنوي وكذا دورها في الحد من ازمة السكن في الجزائر.

من نتائج هذه الدراسة: مساعدة البنوك على تطبيق صيغ جديدة في التمويل العقاري، وكذا رفع المقدرة والأداء والنمو لدى البنوك.

- سمية شيخة، " التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية "، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، 2014.

تهدف الدراسة الى دراسة الحلول البديلة لتمويل العقار في الجزائر وإبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري، واهمية الحصول على قروض من البنوك التجارية للحصول على مسكن.

من نتائجها: ان للقروض العقارية أهمية اقتصادية واجتماعية كبيرة إذا أحسن استغلالها، الدقة في دراسة ملفات طلب القروض خاصة فيما يخص الضمانات.

- بن نوى محمد الأمين، " دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر "،

مذكرة مقدمة استكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، جامعة غرداية، 2016/2017.

تهدف هذه الدراسة الى التعريف بالقروض العقارية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، ودور القروض العقارية الممنوحة للأفراد من اجل تمويل السكن وخاصة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

من نتائج هذه الدراسة: الدقة في دراسة ملفات القروض وخاصة الضمانات، زيادة الاقبال على القروض العقارية في البنك نظرا لتفاقم حدة ازمة السكن، فرض البنك شروط ومعايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها.

أوجه التشابه مع الدراسة الحالية:

تشابه دراستنا مع الدراسات السابقة في موضوع الدراسة: التمويل العقاري ودراسة قطاع السكن، إضافة للمنهج المستخدم وهو المنهج الوصفي في الجانب النظري والمنهج التحليلي في الجانب التطبيقي.

أوجه الاختلاف:

تهدف الدراسة الحالية إلى التعرف على القروض العقارية في البنوك الجزائرية ودورها الهام في تمويل قطاع السكن، أما الدراسات السابقة فتختلف أهدافها حسب كل باحث، لدينا دراسة عيسى بوراوي يهدف الي دراسة الإطار النظري للسكن ومدى مساهمة البنوك في الحد من ازمة السكن في الجزائر، اما دراسة سمية شيخة تهدف الي دراسة الطول البديلة لتمويل العقار في الجزائر وإبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري.

حسب الطريقة المعالجة:

اعتمدت أغلب الدراسات على المنهج التحليلي الوصفي مع دراسة مساهمة التمويل العقاري الكلاسيكي والإسلامي في البنك مع التوجه للصيرفة الإسلامية في الجزائر، وذلك عن طريق تحليل الظاهرة وتبيان تطورها على مر السنوات مع توضيح المعلومات المأخوذة عن طريق المقابلة وادراجها في اشكال بيانية، وفي الدراسة الحالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، ودراسة حالة، أما بالنسبة للمعلومات فقد جمعت عن طريق المقابلة.

هيكل الدراسة: للإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين:

الفصل الأول يتضمن الإطار النظري للموضوع، حيث قسم إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول: تمويل قطاع السكن في الجزائر، أما المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية، المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري الإسلامي.

أما في الفصل الثاني فتطرقنا إلى الدراسة التطبيقية: دراسة ميدانية للقروض العقارية، حيث تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول تم فيه تقديم مفاهيم عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما المبحث الثاني حول القروض العقارية المعتمدة على مستوى البنك والية منحها، المبحث الثالث تضمن مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن.

كما تم في النهاية إعداد خاتمة الدراسة التي تضمنت نتائج الفصلين مع توضيح اختبار صحة الفرضيات، متبوعة بجملة من الاقتراحات المستنتجة، وأخيرا تم صياغة آفاق الدراسة.

الفصل الأول:

الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع
السكن في الجزائر

تمهيد:

إن توفير السكن اللائق والملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول، حيث توليه الحكومات أهمية بالغة وذلك لما له من أهمية في توفير الامن والاستقرار للمواطن وتحقيق السلم الاجتماعي، وانعكاسات ذلك على الإنتاجية بصورة عامة.

ففي الوقت الحاضر أصبحت العقارات وتمويلها الامر الشاغل حاليا للدولة والبنوك الجزائرية، وذلك من خلال العمليات المصرفية المقدمة والسياسات المالية والنقدية المتوفرة لخدمة متطلبات الانسان، وللحصول على التمويل العقاري بمختلف وسائله وسد حاجة الانسان له ومن خلال دراستنا سوف نتطرق الى مفاهيم حول السكن ونظرة عامة للقروض العقارية في البنوك الجزائرية.

وسوف يتم تناول موضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، من خلال النقاط التالية:

- المبحث الأول: تمويل قطاع السكن في الجزائر.
- المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية.
- المبحث الثالث: التمويل العقاري الاسلامي.

المبحث الأول: تمويل قطاع السكن في الجزائر

يعتبر السكن من الأساسيات التي لا يمكن الاستغناء عنها، حيث أن توفير السكن اللائق والملائم ضروري من أجل المواطن في مختلف الدول، بحيث يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات إلى مبالغ مالية ضخمة بغية تمويل المشاريع السكنية، وعليه فإن هذه العملية تتطلب جهود كبيرة ومصادر مختلفة وإيجاد سبل وصيغ مناسبة وذلك بهدف تفعيل أداء القطاع.

المطلب الأول: تعريف تمويل قطاع السكن

إن عملية التمويل هي إحدى الدعائم الأساسية لجميع المشاريع التي يقوم مختلف فئات المجتمع، حيث لا نستطيع تقديم تعريف مباشر لتمويل قطاع السكن قبل أن نتعرف على كل من التمويل والسكن:

أولاً: تعريف التمويل:

يوجد عدة تعاريف نذكر منها:

يعرف التمويل بأنه " إمداد الأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها، كذلك توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع وتطوير مشروع خاص أو عام".¹

يعرف كذلك: " بأنه النشاط الرئيسي الذي يركز عليه الاستثمار في الشركات والمؤسسات ويتمثل في كيفية الحصول على الموارد المالية من مصادر داخلية وخارجية وتوزيعها على الاستخدامات المختلفة".² كما يعرف أيضا أنه "الحصول على الأموال من مصادر مختلفة واستخدامها واستغلالها الاستغلال الأمثل"³

من خلال هذه التعاريف نخلص إلى القول إن التمويل " هو توفير الأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها للقيام بالمشاريع الخاصة والعامة وتطويرها، وأن يكون بالقيمة المطلوبة في الوقت المطلوب.

ثانياً: تعريف السكن:

السكن هو "المكان الذي يؤوي الإنسان وافراده عائلته، وهو المنطقة التي يمكن للشخص ان يشعر بانته حر فيها، فللمرء حرية الاختيار والاستعمال شريطة احترام النظام العام والراحة والهدوء وهو يخضع لقاعدة الحرمة وعدم الانتهاك حيث يمنع منعاً باتاً الدخول إلى المسكن إلا في حالة الخطر او بناء على رضا صاحبه أو بمقتضى رخصة صادرة من جهة خاصة تكون في حالة الطوارئ".⁴

كما يمكن تعريف السكن "على أنه المؤسسة المستقرة التي تسود فيها العلاقات الاجتماعية الإنسانية، وهو الذي يكفل تماسك الأسرة ورفيها وفيها يتضح شخصية كل فرد منها بذاته وكيانه ويمارس حياته الخاصة، فالسكن شكل من أشكال الثقافة المادية ومجال لتحقيق الأهداف الإنسانية الفردية والعائلية"⁵

كما يمكن تعريف السكن " أنه يتألف من الجدران و السقف، فهنا يبقى هذا المفهوم بعيد كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له ، فالسكن هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلاله الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد حتى يعيش فيه بكل راحة باعتباره كائن يسعى لتحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة ، وفي هذا الصدد يرى المفكر " نفيث آدم" من خلال كتابه

¹ محمد عبد الله شاهين، سياسات التمويل وأثره على نجاح الشركات والمؤسسات المالية، ط1، دار حميثة للنشر والترجمة، مصر، 2017، ص 33.

² محمد الفاتح محمود بشير المغربي، إدارة التمويل المصرفي، ط1، الأكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، السودان، 2020، ص 33.

³ محمد غياث شيخة " المبادئ، السياسات، التوجيهات الحديثة "، ط1، دار رسلان للطباعة والنش والتوزيع، 2022، ص 12.

⁴ يحيى حمزة، معيزي هبة أروى، الحق في السكن، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، ص10.

⁵ بوعلاق أمينة هيفاء " السياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات والتطلعات "، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص5.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

"المشكل الاقتصادي للسكن" على أن السكن هو عبارة عن حق و احدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة".¹

من خلال هذه التعاريف نخلص إلى القول إن السكن " هو المكان الذي يتخذه الأفراد والأسر لغرض الإقامة، وهو المكان الذي يعيش فيه الشخص مع أسرته بسلام وأمان وكرامة".

ومما سبق يمكن القول ان تمويل قطاع السكن هو " عبارة عن استثمار رؤوس الأموال 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

المطلب الثاني: أهمية التمويل السكني

للتتمويل دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقى من جميع النواحي، وعليه سنورد أهمية التمويل السكني فيما يلي:

- يساهم التمويل السكني في توفير المساكن للمواطنين، خاصة ذوي الدخل المحدود، مما يتيح لهم امتلاك منازلهم بدلا من استئجارها.
- يساعد في تقليل الطلب على المساكن المستأجرة، مما يؤدي الي استقرار اسعار الايجار.
- الحصول على مصادر مالية متعددة في قطاع السكن.
- دعم النمو الاقتصادي من خلال تعزيز الاستهلاك، أي يؤدي امتلاك المنازل الي زيادة إنفاق المستهلكين على السلع والخدمات المرتبطة بتحسين مستوى المعيشة، مثل: الأثاث والأجهزة المنزلية.
- تحقيق العدالة الاجتماعية عن طريق توفير فرص متساوية لامتلاك المساكن ودعم المجتمعات المحلية.

بشكل عام يعد التمويل السكني أداة هامة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة، مما يساهم في تحسين مستوى معيشة الافراد وتعزيز الاستقرار في المجتمع.

إضافة الى ما سبق، يوجد فوائد أخرى للتمويل السكني:

- الشعور بالأمان والاستقرار: يوفر امتلاك المنزل الشعور بالأمان والاستقرار، خاصة للعائلات.
 - الحماية من التضخم: تعد العقارات استثمارا جيدا لحماية الأموال من التضخم، حيث ان قيمة المنازل تميل الى الارتفاع بمرور الوقت.
 - بناء الثروة: يمكن اعتبار المنزل أحد اهم أصول الثروة، حيث يمكن إعادة بيعه او استغلاله للحصول على قرض عقاري جديد.
- ختاما يعد التمويل السكن عنصرا هاما في تحقيق التنمية الشاملة، مما يؤثر إيجابا على مختلف جوانب الحياة الفردية والمجتمعية.

المطلب الثالث: أنواع التمويل السكني

للتتمويل السكني عدة مصادر تختلف حسب ما يلي:

أولا: التمويل حسب مدة القرض

تعتبر المدة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، وهذا المعيار يعتمد على:

¹ بن جدو فاطمة زهراء، صحرأوي بن حليلة " المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع تخصص علم اجتماع حضري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013/2014، ص9.
² عيسى بوراوي " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013 / 2014، ص31.

1. القروض القصيرة الأجل:

وتتمثل في الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار لفترات زمنية قصيرة (أقل من سنة) حيث تهدف هذه المصارف إلى تجميع المدخرات العائلية وإعادة إقراضها للعملاء اللذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية.

2. القروض طويلة الأجل:

هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو الهيئات المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين.

ثانياً: التمويل حسب المصادر التمويلية

1. مصادر داخلية للتمويل:

تعتبر أحد الأنواع المتعلقة بالانتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي، الأبنية وهي المصدر الأساسي.

2. مصادر خارجية للتمويل:

تعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في مشاكل الإسكان ولم يكن الانتمان من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان.

ثالثاً: التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة

1. التمويل العام:

وهو الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من اعتمادات مالية للمؤسسات عن قطاع التشييد والبناء.

2. التمويل الخاص:

يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية المعنوية المتخصصة، يعتمد على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية وغالباً ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل.

3. التمويل التعاوني:

يتمثل في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، بقصد إنجاز نمط من السكنات، ويطلق عليها اسم " السكنات التعاونية " ¹.

المطلب الرابع: صيغ التمويل السكني

تعتمد البنوك والمؤسسات المالية على أشكال مختلفة لتقديم الموارد المالية اللازمة لتدعيم قطاع السكن والمتمثلة في:

أولاً: القروض العقارية

يمكن طلب قرض عقاري من البنوك التجارية وذلك عندما يكون هناك مشكل سكن مطروح سواء من ناحية امتلاك سكن جديد أو قديم، بناء بيت أو مجموعة منازل.

فالقرض العقاري هو القرض الذي يستخدم من أجل تمويل مباني قائمة بالفعل أو إنشاء مباني جديدة وتاريخ استحقاقها قد يمتد إلى 30 سنة، يسدد على أقساط أو دفعة واحدة وتكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته.

ثانياً: التمويل بالاستئجار

هو عبارة عن اتفاق تعاقد بين المؤجر (بنك أو مؤسسة أو شركة تأجير)، والمستأجر (العميل)، يتيح هذا الاتفاق التعاقد للمؤسسة إمكانية الحصول على الآلات والمعدات اللازمة.

بمعنى أن التمويل بالاستئجار هو عقد يبرم بين طرفين يسمى الأول بالمؤجر (مالك الأصل) والثاني المستأجر (مستخدم الأصل)، حيث يقوم الأول بمنح الثاني حق استخدام الأصل خلال فترة زمنية معينة، ويتم

¹ عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص 32-33.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

التسديد على أقساط يتفق بشأنها وذلك مقابل قيمة إيجارية محددة يتم تسديدها في شكل أقساط لنفس الفترة المتفق عليها في العقد المبرم، ومن أبرز مزايا الاستئجار أن المستأجر يقوم باستخدام الأصل دون الالتزام بشرائه.¹

ثالثا: دعم الدولة²

تساهم الدولة مساهمة مباشرة وغير مباشرة وذلك من أجل تمكين مواطنيها الحصول على سكنات لائقة، وبالنظر إلى التغييرات المستمرة التي يعرفها سوق العقار ومجال البناء ومراعاة لاختلاف الفئات موضوع الدعم واختلاف مستويات المداخل، تم استحداث مجموعة من الصيغ التي توجه من خلالها الدولة مساهماتها المختلفة والأمر يتعلق بالسكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم، السكن الموجه للبيع بالإيجار والسكن الريفي.

أ- صيغة السكن العمومي الإيجاري:

صيغة السكن العمومي أو ما يعرف بالسكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، من أقدم الصيغ التي تلجأ إليها الدولة من أجل دعم الفئات الأكثر حرمان، تنظم هذه الصيغة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وقد عرفت المادة الثانية منه على أنه السكن الممول من طرف الدولة والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة.

وقد حددت شروط الاستفادة بمقدار الدخل الذي لا يتجاوز 24 ألف دينار جزائري، ومن دون الاخلال بالقيود المانعة للاستفادة والمتمثلة في عدم امتلاك المعني أي سكن أو قطعة أرض وعدم حصوله على إعانة سابقة من قبل الدولة.

تعتبر هذه الصيغة عن الدعم المالي المباشر للدولة على اعتبار أن المستفيد لا يساهم إطلاقا في تكلفة السكن الذي يتحصل عليه بعد إثبات استحقاقه وفقا للمعايير المحددة.

ب- صيغة السكن الترقوي المدعم:

السكن الترقوي المدعم أو التساهمي العمومي سابقا، هو الصيغة التي تمت الإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، وجاء تعريفه في المادة الثانية ضمن السكنات الجماعية على أنه سكن جديد ينجز من قبل مرقي عقاري ويوجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم، حيث الفئات التي تستفيد من دعم الدولة وهي الفئات المتوسطة من ذوي الدخل المتوسط، ولا يملكون سكن أيا كان نوعه ولم تسبق لهم الاستفادة من إعانة الدولة في هذا المجال.

تقدر المساهمة المالية المباشرة للدولة في الإعانة المالية ب 700 ألف دينار جزائري.

ج- السكن الترقوي العمومي:

السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-203، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي المدعم، وقد عرفت المادة الثانية بالمشروع العقاري ذو الصالح العام الذي يستفيد من إعانة الدولة، يستفيد منه الأشخاص الذين يفوق دخلهم ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

تمنح إعانة الدولة لهذا النوع من الصيغ في شكل تخفيض في نسب الفائدة على القروض البنكية وتخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

¹ مكاحلية حنين، بوصوفة سارة " واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله " مذكرة تخرج مقدمة لاستكمال متطلبات نيل في شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مؤسسات مالية، جامعة 08 ماي 1945، قالم، 2015/2016، ص 26.

² عبد الله قادية، محاضرة حول آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، جامعة مصطفى إسطمبولي، معسكر، ص 72-75.

د- صيغة البيع بالإيجار:

السكن الموجه للبيع بالإيجار أو ما يعرف بسكنات عدل، هو كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105، على أساس تمويلات بنكية، فالبيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة بعقد مكتوب.

يحدد ثمن السكن على أساس التكلفة النهائية لإنجازه بما يتضمنه من نفقات شراء الأرض ومصاريف التسيير التقني والإداري التي تحسب على المدة التي تسبق نقل الملكية، حيث يحدد الثمن الذي يتحمله المكتتب بعد خصم الإعانات الممنوحة من قبل الدولة، أما عن شروط الاستفادة فتتمثل في تقديم ما يثبت الدخل المستمر الذي يفوق 24 ألف دينار ويساوي 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وعدم امتلاك سكن أو الاستفادة من أي شكل من أشكال الدعم الذي تقدمه الدولة.

وهو ما يعني أن هذه الصيغة تخاطب فئة العمال والموظفين ممن يكون دخلهم ملائم لتقديم أول دفعة والمقدرة ب 25 بالمئة من تكلفة السكن، على أن يوزع المبلغ المتبقي على أقساط لمدة أقصاها 25 سنة.

ه- الإعانات المقدمة للسكن الريفي:

تندرج هذه الصيغة في إطار سياسة التنمية الريفية والسياسة العمومية للدولة الرامية إلى تشجيع السكن الريفي في محاولة لتخفيف الضغط عن المدن، يغرف السكن الريفي على أنه السكن الذي ينجز في فضاء ريفي في إطار البناء الريفي فهو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على إعانة الدولة بعنوان السكن الريفي. تأخذ إعانة الدولة شكل إعانة مالية مباشرة تختلف قيمتها باختلاف موقع الأرض موضوع البناء التي يفترض أن يثبت المستفيد ملكيتها، لتصل إلى 100 مليون سنتيم لمناطق الجنوب و70 مليون سنتيم بالنسبة لباقي المدن، أما عن شروط الاستفادة فتتمثل في توفر قطعة الأرض موضوع البناء، وإثبات دخل يقل أو يساوي ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية من أهم الأنشطة التي يقوم بها البنك كونها تلعب دورا هاما وأساسيا في الاقتصاد الحديث، فهي بذلك أهم أوجه الاستثمار للموارد المالية للبنك إذ تمثل الجانب الأكبر من اصوله وبما أن القضاء على مشكل السكن من أولويات الدولة فان تمويل المشاريع السكنية عن طريق الاقتراض له أهميته في القطاع المصرفي والمالي في كل الدول عامة. فيقوم البنك بتمويل قطاع السكن عن طريق تقديم قروض مختلفة الأجل والتي تمنح وفقا لمقاييس ومعايير يحدد بعضها البنك المقرض والبعض الآخر تحددها القوانين المعمول بها لذلك سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق الى:

تعريف القروض العقارية، أنواع وخصائص القروض العقارية، إجراءات منح القروض العقارية، إضافة الى أهمية هذه القروض والمخاطر التي تواجهها.

المطلب الأول: تعريف القروض العقارية

لقد عرف المشرع الجزائري القرض بموجب المادة 450 من القانون المدني الجزائري على انه " عقد يلتزم به المقرض ان ينقل الى المقترض ملكية مبلغ من النقود او أي شيء مثلي اخر، على ان يرد اليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة".¹

و عرفت أيضا بأنها " العقد الذي يهدف إلى توفير السيولة النقدية لإتمام وإنجاز المعاملة المتعلقة بالعقار، سواء كانت عملية شراء أو بناء أو تحسين العقار".²

كما يمكن تعريفه بأنه " اتفاق بين ثلاثة أطراف، الممول والمشتري (المقترض) والمستفيد، حيث يلتزم المقترض بوضع مبلغ من المال تحت تصرف المستفيد لتنفيذ التزاماته الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بالعقار،

¹مسعودي يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص49.

²حسين محمد جمعة، التقييم العقاري، جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية، القاهرة، 2005، ص50.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

بينما يلتزم المستفيد بسداد مبلغ القرض وفقاً للشروط المستحقة عليه، وبالقيام بجميع الإجراءات القانونية اللازمة لحماية حقوق المقرض".¹

بناءً على التعاريف السابقة، يمكن القول إن القرض العقاري هو مبلغ مالي طويل المدى تقدمه الدولة للأفراد لتمويل، شراء أو بناء منزل أو تمويل أعمال التهيئة الكبرى أو توسيع السكن.

المطلب الثاني: أنواع وخصائص القروض العقارية

تعد القروض العقارية من أهم أدوات التمويل العقاري في الجزائر، حيث تساعد الأفراد والعائلات على شراء أو بناء مساكنهم، تقدم مختلف البنوك الجزائرية مجموعة متنوعة من القروض العقارية، تختلف في خصائصها وشروطها لتناسب احتياجات مختلف الفئات، سنقوم بإبرازها فيما يلي:

أولاً: أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض حسب الغرض منها إلى: قروض مدنية وتجارية، حيث تشمل القروض المدنية القروض الاستهلاكية التي تهدف إلى تلبية احتياجات الأفراد الشخصية أو الاستخدام على أقساط.

أما القروض التجارية، فتستخدمها مؤسسات القروض لصالح أصحاب الأعمال والمتعاملين في مجال الترقية العقارية لتمويل المشاريع الاستثمارية، وتتميز عادة بأنها قروض قصيرة الأجل.²

إن أفضل نظام للتمويل الإسكاني هو النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات الزبائن وراس مال المستثمرين لمنح قروض إسكانية مناسبة،³ ولذلك يجب تشجيع عمليات تكوين الادخار وتحويله إلى قروض طويلة الأجل.⁴ وتمنح البنوك العمومية مثل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبنك التنمية المحلية قروضاً من أجل شراء السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية وتتراوح مدة هذه القروض بين 15 و20 سنة أو أكثر، وتصل نسبة هذه القروض إلى 80% من قيمة المسكن.

أما بالنسبة للمتعامل العقاري فيستفيد هو الآخر من قروض لتمويل إنجاز أو تجديد مشاريع الأملاك العقارية، وتصل نسبة التمويل إلى 90% من قيمة المشروع، ويجب الاقلال مساهمة العامل عن 10% من قيمة المشروع. كما يشترط أيضاً لاستفادة المتعامل العقاري من هذه القروض أن يكون له سند ملكية مسجل ومشهر لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع، بالإضافة إلى شهادة السلبية للرهن المتعلقة بهذه الأملاك العقارية المراد إنجازها أو تجديدها.⁵

وتتمثل أهم أنواع القروض العقارية فيما يلي:

1. قروض التوفير للسكن:

حيث يحصل المستفيد على قروض بمعدل فائدة مناسب مكافأة له على توفيره، وتم البدء في تطبيقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999.⁶

2. قروض للحصول على ملكية سكن: وتشمل ما يلي:

قرض لشراء مسكن ترقيوي لدى المرقي العقاري، قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص،⁷ قرض لشراء مسكن وفقاً للتصاميم المعتمدة.

¹ أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص50.

² شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، الجزائر، دار هومه، 2011، ص4.

³ بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجيات تمويله، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، الموسم الجامعي 2011، 2012، ص143.

⁴ عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2008/ 2009، ص167.

⁵ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2010، ص48.

⁶ بوراوي عيسى، مرجع سبق ذكره، ص107.

⁷ عرار الياقوت، مرجع سبق ذكره، ص47.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

يتم تحديد مدة القرض لمدة 30 سنة كحد أقصى، ويجب أن يكون العمر الأقصى للمقترض 70 سنة، يمكن تأجيل السداد لمدة تصل إلى 36 شهراً، ويتم سداد المبالغ المستحقة شهرياً. يتم استخدام المسكن المستقبلي كضمان ورهن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك، يتكون ملف القرض من وثائق إدارية ووثائق خاصة، بما في ذلك:

- قرار الاستفادة من المسكن الذي يتم تقديمه من قبل المقترض ويتضمن سعر وعنوان المسكن.
- شهادة ضمان مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقولة العقارية أو الضمان.

3. قروض من أجل البناء: وتشمل ما يلي:

- قروض موجهة لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي
 - القرض الموجه لتهيئة مسكن
 - القرض الموجه لتوسعة مسكن
 - القرض الموجه لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن خاص.¹
- فإذا اخذنا على سبيل المثال القرض الموجه لشراء مسكن لدى الخواص، فإن قيمة القرض تصل الى 90% من سعر المسكن وفي حدود 80% من قيمته، ويتم تسديد القرض في غضون 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة، وتقدر فترة التأجيل ب 06 أشهر.

ويمكن للموفرين استعمال الفوائد المستحقة لحساب الاحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، ويكون المسكن المستقبلي ضمانا وسيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، على أن تسدد المستحقات شهرياً. ويتم منح هذه القروض سواء لشراء مسكن قديم، أو لشراء بناية فردية جاهزة، أو شراء بناية في طور الإنجاز، كما يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك لأحد أقارب الزوج، الزوجة والوالدين، الأبناء، الاخوة والاخوات، أو بإدماج مدخول شخص آخر مادي.

ومن الصيغ المهمة للتمويل السكني والتي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القرض العقاري الخاص بالشباب والمسمى ب «إيجابي للشباب» من أجل شراء مسكن لدى الخواص، أو شراء مسكن ترقوي، أو شراء مسكن اجتماعي تساهمي، أو شراء مسكن بناء على التصاميم، أو من أجل بناء مسكن، حيث تصل قيمة هذا القرض الى 100% من سعر البيع أو من قيمة الكشف التقديري للأشغال لبناء مسكن، ويجب ألا يتجاوز طالب القرض 35 سنة على الأكثر عند تاريخ إيداع الطلب، ويمكن تسديد مبلغ القرض في غضون 40 سنة.²

ثانياً: خصائص القروض العقارية

يتميز العقد العقاري بالعديد من الخصائص، منها ما هو مستمد من طبيعته كقرض عقاري ومنها ما هو راجع للعقد الذي نفرغ فيه عملية القرض ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

1. خصائص القرض العقاري المستمدة من طبيعته العملية: يستمد القرض العقاري من طبيعته كعقد عقاري

عدة خصائص، أهمها أنه نقدي وبفائدة.

- القرض العقاري قرض بفائدة:

يمكن للمؤسسة المقرضة أن تحصل على فائدة من استقبال الأموال على شكل ودائع من الجمهور، حيث تُعتبر مؤسسات القروض مقرضة من الجمهور بفائدة، ويُسمح لها أيضاً بمنح القروض كهيئة مقرضة بفائدة،

¹ مسعودي يوسف، مرجع سبق ذكره، ص 50-51.

² مسعودي يوسف، مرجع سبق ذكره، ص 51.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

ويحدد قانون القروض نسبة الفائدة التي يجب تطبيقها بقرار وزاري، وذلك لتعزيز النشاط الاقتصادي في البلاد.¹

- القرض العقاري قرض نقدي:

يتم تنفيذ القرض العقاري عادةً عن طريق تقديم مبلغ من المال من قبل المقرض، ويتم تحديد هذا في المادة 450 من القانون المدني الجزائري.

يُعتبر القرض العقاري جزءًا من القروض النقدية، حيث يتم توفير مبلغ من المال من قبل المقرض لتمويل عملية أو مشروع عقاري.

يتم تقديم هذا المبلغ مباشرة لبائع العقار أو بطرق غير مباشرة كجزء من سداد ثمن العقار.²

2. خصائص القرض العقاري المستمدة من صفته كعقد: القرض العقاري عملية تنسم بالعديد من الخصائص تبيّن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود والقروض المصرفية يستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وسيرورتها، سنتطرق لها بالتفصيل فيما يلي:

-القرض العقاري عقد رضائي:

يتم تكوين عقد القرض بمجرد توافق الطرفين، حيث يكفي التوافق لإبرام العقد دون الحاجة للتسليم ومع ذلك، يجب أن يتضمن العقد بعض البنود والعبارات المتعلقة بأسعار الفائدة ومعدلاتها، وكذلك توثيق العقد الممول بالقرض وتوفير الضمانات المطلوبة في إطار العقد.

-القرض العقاري عقد زمني:

العقد العقاري هو عقد زمني يعتمد على مدة محددة كجزء أساسي لإبرامه. يُعتبر القرض العقاري من أنواع الائتمان طويلة الأجل، ويجب أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري شروطاً تحدد مدة سداد أقساط المبلغ المتفق عليه.

يمكن للمقرض سداد المبلغ بدفعة واحدة أو أكثر، حسب تقدم الأعمال المرتبطة بالبناء أو الترميم أو التحسين.³

-القرض العقاري عقد اذعان:

بسبب احتكار مؤسسة القرض لمنح القروض العقارية، يجد الطرف الضعيف نفسه مضطراً للحصول على التمويل اللازم لمشروعه العقاري.

وبما أنه لا يستطيع تسديد المبلغ كاملاً، فإنه يضطر للتعاقد مع مؤسسة القرض وقبول شروطها المسبقة التي تكون موحدة لعمليات معينة، ولا يمكن للمقرض أن يتداول في هذه الشروط أو يناقشها، بل يجب عليه أن يقبلها أو يتخلى عن القرض.⁴

المطلب الثالث: أهمية القروض العقارية

للقرض العقاري دور كبير في تعزيز التقدم والتطور في قطاع العقارات، حيث يساهم في تحقيق التقدم السياسي والاقتصادي والاجتماعي للدولة، فهو يعتبر عملية مالية تهدف إلى تمويل مختلف الأعمال والأنشطة المتعلقة بالعقارات، بغض النظر عن نوعها وتصنيفها بحيث يعتبر المال عنصراً حيوياً يمكن من خلاله

¹ بوسته ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الاعمال جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016/2017، ص243.

² زويبير براحيلة، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2016/2017، ص29.

³ تواتي منير، " القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر " مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، (2014/2015)، ص10-11.

⁴ بوسته ايمان، مرجع سبق ذكره، ص247.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

الحصول على العقار وتنفيذ الأعمال المختلفة المتعلقة به، بعد توفير الوسائل والشروط اللازمة لذلك. وفيما يلي، سنستعرض أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:¹

- **الأهمية السياسية:**

من المعروف أن قوة الدولة تعتمد على قوتها الاقتصادية، فإذا كانت الدولة قوية اقتصادياً، فسوف تكون قوية سياسياً بالضرورة. ولتحقيق ذلك، لا بد من اللجوء إلى القروض العقارية كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية، سواء كانت للسكن أو الأغراض الحرفية أو الصناعية أو التجارية أو الزراعية، بالإضافة إلى تطوير الفضاءات غير المبنية.

ومن الواضح أن الدولة التي تتمتع بقوة سياسية تحظى بامتيازات كثيرة على الساحة الدولية، مما يجعل قراراتها وتوصياتها ذات تأثير كبير على المجتمع الدولي.

- **الأهمية الاقتصادية:**

من المعروف في مجال الاقتصاد أن المال يعتبر عنصراً حيوياً لا يمكن الاستغناء عنه في تحريك عجلة الاقتصاد. فبدونه، لا يمكن تصور وجود اقتصاد ناجح، حيث يعتبر الشريان الحيوي الذي يمد الاقتصاد بالدعم المالي الضروري. ومن هنا، يعتبر القرض العقاري واحداً من الوسائل التي توفر الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية، بما في ذلك تحسين الاستثمار في القطاع الزراعي لضمان الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتقليل الاعتماد على الاستيراد بالعملة الصعبة.

وبالإضافة إلى ذلك، تعتبر تطوير المناطق الصناعية أمراً حيوياً لضمان إنتاجية عالية وتوفير فرص عمل جيدة، مما يساهم في تعزيز عجلة التنمية وتحقيق التقدم الاقتصادي والاجتماعي. ويجب أن تكون هذه الخطوات متماشية مع التوجهات السياسية والأيدولوجية السائدة، واستراتيجية الدولة لتحقيق النمو والازدهار لصالح المجتمع.

- **الأهمية الاجتماعية:**

ان توفير المال اللازم الذي من شأنه ان يوفر للمواطن سكناً خاصاً به وعملاً ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى الا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الاشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف الى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الامر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثم القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد وعزوف الشباب على الاقبال على الزواج بالإضافة الى أزمة البطالة والانحراف.

- **الأهمية المالية:**

القرض له أهمية مالية كبيرة، حيث يساهم في ضمان استقرار وتحكم رؤوس الأموال واستثمارها داخل حدود الدولة بحيث يعتبر القرض آلية مالية تقوم بتنظيم العمليات المالية بين الدولة والجمهور من خلال مؤسسات مالية مختلفة.

وبالتالي، تعود الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استخدام الجمهور للقروض، حيث تستفيد من نسبة الفائدة على القروض وتحقق مداخيل إضافية لحزبها، هذا يمكنها من استثمار هذه الأموال في مشاريع تنموية تعود بالفائدة على التنمية الوطنية.

المطلب الرابع: الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري والمخاطر المترتبة عنه

قبل منح أي قرض عقاري من طرف بنك ما فمن المهم فهم الإجراءات المتبعة للحصول على هذا القرض وفهم المخاطر المترتبة عليه.

¹ بن نوى محمد الأمين، " دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص مالية وبنوك، جامعة غرداية، 2016/2017، ص 9-10.

أولاً: الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص أهمها فيما يلي: ¹

1. موضوع القرض:

توجه القروض العقارية من قبل البنك الى تمويل ما يلي:

- شراء سكن جديد لدى ماقول عقاري سكن جماعي، نصف جماعي، فردي.
- شراء سكن قديم لدى الخواص،
- بناء ذاتي،
- توسيع السكن،
- إعادة ترميم السكن وتهيئته.

2. معايير التأهيل:

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

- أن يحمل الجنسية الجزائرية،
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19) سنة،
- ألا يتجاوز 70 سنة،
- أن يكون مقيماً إقامة مستقرة بالجزائر او بالخارج،
- أن يكون دخله ثابتاً ومنتظماً على شكل اجر يساوي أو يفوق ضعف الاجر الوطني الأدنى المضمون.

3. نسبة قيم القرض الى قيمة السكن:

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة ويمكن أن تصل الى 90 بالمئة، بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن بشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون ويسمى بالمساهمة الشخصية. ²

4. نسبة المستحقات الشهرية الى الدخل:

تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، والهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع ومن الأحسن ألا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي، وهي نسبة متعارف عليها دولياً ما عدا ذوي الدخل المرتفعة فقد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة وذلك طبعاً بموافقة الزبون. ³

5. تكوين الملف:

يجب على كل شخص يرغب في الحصول على قرض عقاري من البنك تقديم ملف يحتوي على الوثائق التالية: استمارة طلب القرض العقاري، شهادة عمل سارية المفعول للموظفين، شهادة الضريبة التي تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الموظفين، وتسلم من مصلحة الضرائب لأصحاب الأنشطة التجارية والحررة.

6. معالجة الملف واتخاذ القرار النهائي:

تقوم الوكالة المستلمة للملف بدراسة والتحقق من صحة جميع الوثائق والأوراق المقدمة من قبل الزبون (المستفيد). يجب التأكد من وجود مؤشرات حقيقية تبين قدرة الزبون على السداد، سواء عن طريق معالجة نسبة التسديدات الشهرية على الدخل أو نسبة قيمة القرض إلى القيمة العقارية. وبالطبع، يجب أن يتم دعم أي قرار بمنح القرض بتقييم خاص للمخاطر التي تنتج عن هذا القرار.

¹ اسمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، مذكرة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، 2014، ص04.

² ثروت عبد الحميد، "اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص78.

³ عبد القادر بلطاس، "الاقتصاد المالي والمصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص138.

ثانيا: مخاطر القروض العقارية: وتتمثل فيما يلي

1. خطر عدم الإنجاز:

- توجد عدة أسباب تؤدي إلى حدوث هذا النوع من الخطر، ومنها:¹
- عدم كفاية الموارد المالية المخصصة للمشروع.
 - إفلاس صاحب المشروع لأسباب أخرى خارجة عن نطاق المشروع.
 - وجود عوائق طبيعية مثل المياه والصخور.
 - وجود أخطاء هندسية وتصميمية.
 - وجود أخطاء في تنفيذ المشروع من قبل المقاول.
 - وفاة أحد الأشخاص الرئيسيين في المشروع، حيث أن إنجاز الكثير من المشاريع وجناحها غالبا ما يكون معتمد على شخص معين، فإذا ما توفي هذا الشخص خلال فترة إنشاء المشروع فإن الوضع سيتأثر جوهريا.
 - الكوارث الطبيعية، كالانهيار والحرائق التي قد تأتي على المشروع ومن الطبيعي تزايد هذه المخاطر مع تقدم العمل في المشروع، كما انه كلما كان التقدم أكثر كلما صعب تحمل الخسائر، وصعبت إمكانية الانجاز إذا وقعت الكارثة.

2-خطر الإخفاق المالي:

هذه الأخطار لا ترتبط بعدم إنجاز المشروع، بل قد تحدث حتى مع إكمال المشروع وتعود أسبابها عادة إلى:

2

- عدم قدرة المؤسسة على سداد التزاماتها اتجاه الغير.
- تحقيق خسائر متتالية سنة بعد أخرى مما يجعلها مضطرة الى إيقاف نشاطها من حين الى اخر.

3-خطر عدم جدوى المشروع اقتصاديا:

قد يتم تنفيذ المشروع بنجاح، ولكن يمكن أن يفشل في تحقيق النجاح المالي المتوقع من قبل كل من المقرض والمقترض. هذا الفشل قد يضع المقرض في موقف صعب حيث لا يستطيع استرداد القرض في الوقت المحدد. هناك عدة أسباب تؤدي إلى هذا الموقف، منها:

- أ-عدم فهم جيد لاحتياجات السوق، ومن بين الأخطاء الشائعة في فهم احتياجات السوق:
- عدم توافق موقع المشروع أو تصميمه مع احتياجات السوق.
- تقدير الطلب بشكل مبالغ فيه مع عدم تقدير التكاليف بشكل كافي.
- ب-زيادة تكلفة الاقتراض نتيجة للتغيرات في السوق المالية.

4-خطر عدم توثيق الضمانات أصوليا:

يحدث هذا الخطر إذا أهمل المقرض القيام بالتوثيق السليم، وبشكل خاص الحصول على الرهن العقاري على العقار المراد تمويله.

5-خطر سعر الفائدة:

سعر الفائدة هو الرسوم التي يدفعها المقترض للبنك من أجل الحصول على قرض، أو العائد الذي يحصل عليه البنك من الودائع التي يحتفظ بها.

¹مفلح محمد عقل، وجهات نظر مصرفية، دار النشر، مكتبة المجتمع العربي، ط2، ص435.

²الشريف ريجان، التعثر المالي: المراحل، الأسباب والطرق وإجراءات المعالجة، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2007، ص30.

يرتبط هذا الخطر عادة بالقروض طويلة الأمد ومتوسطة الأجل، وفي حال ارتفاع أسعار الفائدة، مثل ارتفاع أسعار الفائدة على القروض العقارية، يمكن أن يؤدي ذلك إلى تغيرات غير مرغوب فيها تؤثر على ميزانية البنك و عوائده.¹

6-الخطر المهني:

يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالتغيرات المحتملة التي قد تطرأ وهذا من اجل معرفة قدرته على السداد.²

المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري الإسلامي

تقدم البنوك الإسلامية في الجزائر العديد من المنتجات لتمويل شراء العقارات، وتتميز هذه المنتجات بانها تتوافق مع احكام الشريعة الإسلامية، وتبتعد عن الربا، حيث تعتبر بانها حلول تمويلية تهدف الى مساعدة الافراد على شراء عقارات سكنية او تجارية، بحيث تشير الشبايك الإسلامية والمعروفة أيضا باسم " نوافذ الصيرفة الإسلامية" او " الوحدات الإسلامية" الى اقسام مخصصة داخل البنوك التقليدية تقدم خدمات مصرفية متنوعة تتوافق مع الشريعة، وقد شهد هذا المجال نموا ملحوظا في السنوات الأخيرة، مدفوعا بالوعي المتزايد بأهمية المعاملات المالية المتوافقة مع الشريعة.

المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري الاسلامي

تنوعت آراء الفقهاء في تعريف التمويل العقاري، ولكنها لم تختلف كثيرا عن بعضها البعض. فقد وصف البعض التمويل العقاري من الناحية الشرعية بأنه "امداد الراغب في الحصول على العقار السكني أو الخدمي أو بنائه، أو ترميمه أو تحسينه بالمال اللازم لذلك عن طريق احدى وسائل التمويل الإسلامية وفقا للأحكام والضوابط الشرعية".³

يمكن تعريف التمويل العقاري كعملية قانونية تهدف إلى وضع شخص أو مؤسسة تحت تصرف شخص آخر مبالغ مالية مخصصة لبناء أو تملك عقار، مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين.⁴

أما تعريف التمويل العقاري في البنوك الإسلامية، فهو يعتبر على أنه التمويل الذي يسعى اليه ذوي الدخل المنخفضة لتحقيق حلم اقتناء مسكن يؤويهم وفقا لمبادئهم الدينية، من جهة أخرى غاية للمؤسسات التمويلية لتحقيق الربح المنشود، ومن هنا ظهرت أهمية التمويل العقاري الإسلامي في المجتمع.⁵

في النهاية، يمكننا القول إن التمويل العقاري الإسلامي هو نوع من التمويل الذي يتماشى مع الشريعة الإسلامية. يهدف هذا التمويل إلى توفير الأموال لشراء أو امتلاك العقارات وفقا للمبادئ الشرعية، يتم تصميم هذا النوع من التمويل بأساليب متنوعة لتجنب الفوائد غير المشروعة والممارسات الربوية.

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري الاسلامي

يحظى التمويل الإسلامي العقاري بالعديد من الخصائص نوجزها فيما يلي:⁶

- التعدد حيث لا يقتصر الامر على الية واحدة وهي القرض، وانما تتمثل في عدة آليات مما يتيح فرصة أكبر للاستخدام.

- مراعاة التوازن والعدالة في توزيع المنافع والمخاطر بين طرفي التمويل بخلاف ما عليه في أسلوب القرض التقليدي الذي يتحمل فيه المقترض وحده المخاطر ويجعل حصوله على المنافع احتماليا.

¹ P-Charles, Economie et gestion bancaire, Paris, 1999, p75.

² Ane Marie, risque et contrôle du risque, économise, France 1999 .p90

³ شافر ايمان، برغل سمية، عمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مذكرة ماستر، تخصص مالية وصيرفة إسلامية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريبيج، 2022-2023، ص6.

⁴ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2002، ص9-10.

⁵ شافر ايمان، برغل سمية، مرجع سبق ذكره، ص6.

⁶ محفوظي سارة، قافا صليحة، " المشاركة المتناقصة كألية من آليات التمويل العقاري الاسلامي"، أطروحة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة أدرار، 2021/2020، ص12.

- ابتعاده عن الفوائد الربوية المحرمة شرعا.
- العمل على تقليل درجة المخاطر بإقرار الضمانات المناسبة.
- أنه يثبت بالواقع والتجربة نجاح هذه الآليات في التمويل العقاري في العصر الحاضر، حيث أن بعض البنوك الإسلامية في منطقة الخليج قد طبقت العديد من الآليات بنجاح.
- التنوع: بما يناسب الحالات والجهات المختلفة سواء تمويل المنتجين أو تمويل طالبي السكن.
- ألا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- أن مصدر المال لا بد أن يكون حلال.
- أن مصدر المال لا بد أن يكون بعيدا عن شبهة الربا.

المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري الإسلامي

- يلعب التمويل العقاري دور هام يتمثل فيما يلي:¹
- تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس الدفع الآجل والوعد بالوفاء.
 - يعتبر التمويل وسيلة مبادلة رأس مال من شخص لأخر، فهو بذلك واسطة لمتبادل وواسطة الاستغلال.
 - الأموال في الإنتاج والتوزيع أي واسطة لزيادة إنتاجية رأس المال.
 - يلعب دورا هاما في تمويل حاجات الصناعة والزراعة والتجارة والخدمات.
 - يعد التمويل المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك الإسلامي للحصول على إيراداته، إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته.
 - ارتفاع نسبة التمويل في ميزانيات البنوك الإسلامية يشير دائما إلى تفاقم أهمية الفوائد والعمولات والتي تعتبر مصدر للإيرادات والتي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك.
 - يعد التمويل العقاري في البنوك الإسلامية من العوامل الهامة لعملية خلق النقود التي تنشأ عنها زيادة الودائع والنقد المتداول.

المطلب الرابع: صيغ التمويل العقاري الإسلامي

ان المصارف الإسلامية تقوم بصياغة الكثير من الخدمات والتسهيلات، فالمصارف الإسلامية تقوم بعمليات مختلفة تهدف جميعها الى تدعيم التنمية في المجتمع، ويأتي الاستثمار في مقدمة العمليات، وللاستثمار الإسلامي طرق وأساليب متميزة وعديدة تهدف كلها الى تحقيق الربح الحلال، ومن أبرز الصيغ المقترحة في مجال التمويل العقاري الإسلامي ما يلي:²

أولا: صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك

تعرف بأنها الاتفاق بين البنك والعميل على العمل في مشروع ما بغرض تحقيق ربح عن طريق المساهمة في رأس مال المشروع وإدارته، أي انها صيغة يتزواج فيها عنصر رأس المال والعمل في تمييز رأس المال مقابل المشاركة في ناتج هذا التتمير.

أما صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك فهي مشاركة يعطي فيها البنك الحق للشريك في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها.

عمليا يمكن استخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتمليك في مجال التمويل العقاري، حيث يدخل المصرف الإسلامي في المشروع شراكة مع العميل لشراء العقار، ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأجيرية المتفق عليها، ويشتري العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة المصرف في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل الى العميل، ويمكن تطبيقها وفق ما يلي:

¹فالح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري، إدارة البنوك الإسلامية، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص 35.

²محموظي سارة، قافا صليحة، مرجع سبق ذكره، ص13-15.

الفصل الأول: الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن في الجزائر

- يوقع المصرف والعميل عقد المشاركة، ويشتري العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال.
- يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد ايجار، يحدد فيه مدة الايجار، قيمة الأقساط وكيفية السداد.
- يشتري العميل المسكن تدريجيا، وتتناقص قيمة أقساط الايجار مع تناقص حصة الصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

ثانيا: صيغة الإستصناع

- توفر هذه الصيغة تمويلا متوسط الأجل لتلبية الاحتياجات التمويلية لتصنيع سلع محددة، كما يمكن استعمال هذه الصيغة لتمويل راس المال العامل للمشروعات الاستثمارية.
- يعرف الاستصناع بأنه عقد يتعهد بموجبه البنك بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات تم الاتفاق عليها ويشمل هذا التعهد كل خطوات التصنيع وكذلك سعر وتاريخ التسليم، ويمكن استخدام عقد الاستصناع في تمويل السكن في الخطوات الآتية:
- يتوجه العميل (المستصنع) إلى البنك ويعرض عليه طلب يتضمن مواصفات العقار الذي يرغب فيه.

- يقوم البنك بدراسة تحليلية مفصلة لطلب العميل.
- موافقة البنك لطلب العميل وتوقيع عقد الاستصناع معه.
- بعد إتمام البنك يسلم المفاوض العقاري للبنك مقابل المال الذي يدفعه البنك للمقاول.
- يقوم البنك بتسليم العقار للعميل المستصنع طبقا لشروط مع البنك سواء خلال فترة الانشاء أو بعد التسليم.

ثالثا: صيغة الإيجار مع الوعد بالتملك

- يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، بحيث يشتري المصرف الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل ايجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها، وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عمليا وفق الخطوات التالية:
- يبدي العميل رغبته في الإجارة المنتهية بالتمليك لأصل غير موجود لدى المصرف الإسلامي(السكن).

- يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع.
- يوكل المصرف العميل بتسليم المسكن، ويطلب منه اشعاره بأنه قد تسلمه حسب المواصفات المحددة في العقد.
- يؤجر المصرف المسكن ويطلب العميل بأجرة محددة خلال فترة زمنية معينة، ويعده بتمليك المسكن له إذا سدد جميع الأقساط المتفق عليها.
- عند انتهاء مدة الايجار والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

رابعا: صيغة المرابحة للأمر بالشراء

- المرابحة للأمر بالشراء في العقار هي طرق تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعد من العميل بشراء عقار، فيشتريه المصرف ثم يبيعه بالأجل للعميل وتسمى كذلك بيع تقسيط.

أو هي أن يتقدم العميل الى المصرف بطلب شراء سلعة (عقار) فيقوم هذا الأخير بشراء السلعة (العقار) بمقتضى وعد من العميل ثم يبيعها اليه بثمن مؤجل، وتتم صيغة التمويل العقاري بالمرابحة للأمر بالشراء من خلال الخطوات التالية:¹

(1) طلب العميل للتمويل بالمرابحة:

وذلك من خلال تقديم العميل للمصرف الإسلامي طلب يتضمن رغبته في قيام المصرف بشراء مواد، آلات، سلع وعقار، وقد يقدم المورد هذه المنتجات ليساعد المصرف في توفير المطلوب.

(2) دراسة وتحليل طلب العمل:

تقوم إدارة او قسم المراتبات بدراسة عملية المرابحة والتأكد من شرعيتها وعدم وجود موانع شرعية أو قانونية.

(3) تنفيذ العقد:

بعد الموافقة على طلب العميل ودراسة الملف المقدم يوقع العميل مع المصرف عقد مرابحة يحدد فيه مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة الأولى النقدية المقدمة، وقيمة الأقساط وكيفية لسداد، ولا بد من تحديد الثمن الأساسي للمسكن وهامش ربح للمصرف والثمن الإجمالي، ثم يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل أو يوكل العميل بالشراء، ويبيع المسكن للعميل بالتقسيط وتنتقل ملكية المسكن له.

¹شاقر ايمان، برغل سمية، مرجع سبق ذكره، 2022-2023، ص35.

خلاصة الفصل:

إن قطاع السكن كان ولا يزال من بين متطلبات الدولة الجزائرية، باعتباره من الحاجات الأساسية للمواطن بالرغم من الظروف المالية الصعبة، فالسكن يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتج عن أزمة الطلب والعرض، بوضع برامج استعجالية لتغطية مثل هذا التزايد المستمر في العجز، الى أنه وبسبب تفاقم الحاجة للسكن التي تزداد تعقيدا يوما بعد يوم إضافة إلى سوء تسيير وتوزيع السكنات المنتهجة في الجزائر دفعت السلطات المختصة الى اتباع سياسات جديدة، قائمة على تشجيع البنوك عمومية كانت او خاصة، بمنح قروض عقارية من شأنها جعل قطاع السكن اكثر تكيفا مع متطلبات اقتصاد السوق.

وبما أن التمويل عنصر مهم في معالجة مشكل السكن، فهو لا يؤثر فقط في الطلب بل يتحكم في درجة عرض السكنات، فالسياسة التي اعتمدها الجزائر كان لها أثر إيجابي بالنسبة للطبقة الضعيفة من افراد المجتمع، حيث أصبح الحصول على السكن مهما كان نوعه سواء كان بالطريقة الكلاسيكية أو الإسلامية حسب ما يلائم الافراد ومتطلباتهم ويتم ذلك بالاعتماد على صيغ دفع مختلفة ملائمة لمقدرة الفرد تختلف هذه الصيغ حسب نوع التمويل المقدم، لكن هذه السياسة في بداية الامر واجهت عراقيل كثيرة أدت لخلق صعوبات في تمويل قطاع السكن. وسنحاول في الفصل الموالي (الدراسة الميدانية) اسقاط الجانب النظري على الجانب الميداني.

الفصل الثاني:

الإطار التطبيقي

دراسة ميدانية للصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط-بنك

تمهيد:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة مالية عمومية جزائرية تقدم خدمات الادخار والاستثمار للمواطنين الجزائريين، يهدف الصندوق إلى تشجيع الادخار وتعزيز ثقة الاستثمار وتوفير منتجات متنوعة تناسب مع احتياجات مختلف فئات العملاء.

ولتوضيح ذلك، قمنا بإجراء دراسة ميدانية في بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة برج بوعريريج لدراسة دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، حيث تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على التسهيلات المختلفة التي يقدمها البنك لحل مشكلة السكن، واستخدام الأساليب المختلفة التي يسعى البنك لاعتمادها للتطوير وفقاً للظروف الاقتصادية الجزائرية الحالية.

تم تقسيم هذا الفصل التطبيقي إلى ثلاثة مباحث كما يلي:

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

المبحث الثاني: القروض العقارية المعتمدة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والية منحها.

المبحث الثالث: مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في وكالة برج بوعريريج.

المبحث الأول: مفاهيم عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque)

يعد بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من بين البنوك العمومية الجزائرية المعروفة في القطاع المصرفي الجزائري، وذلك من خلال الخصائص المميزة له على خلاف البنوك الأخرى، ومن خلال هذا سنقوم في هذا المبحث بالتعرف على ماهية البنك ومختلف الخدمات التي يقدمها والاهداف التي يسعى اليها.

المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque)

يعتبر بنك C.N.E.P من اهم المؤسسات المالية التي تكفلت بتمويل السكن في الجزائر الى جانب الدولة، منذ سنة 1964 الى يومنا هذا، وهذا بتجميع موارده عن طريق عرض تشكيلة من خدماته الموجهة لمنح مجموعة متنوعة من القروض للأفراد والمجتمعات، ويواصل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك في تأكيد مكانته على المستوى المالي، ليس فقط كبنك لتمويل السكن، ولكن أيضا كبنك شامل وعصري في خدمة المواطن وأكثر قربا من الجزائريين.

اولا: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية، وتمثلت مهامه الأساسية في جمع أموال التوفير، أما أول وكالة للصندوق فقد افتتحت أبوابها بتاريخ 1 مارس 1967 في تلمسان، في حين أن تسويق دفتر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان قبل ذلك بسنة على مستوى شبكة البريد.

في أبريل 1971، صدرت تعليمية تكفل الصندوق الوطني للتوفير بتمويل برامج لإنجاز اسكانات باستعمال موارد الخزينة العمومية وفي نهاية 1975، تمت اول عملية بيع للسكنات لصالح مالكي دفاتر التوفير.

وفي 1979 كان للصندوق الوطني للتوفير 46 وكالة عملية.¹

في الثمانينات كلف الصندوق الوطني للتوفير بمهام أخرى، ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء اسكانات وتمويل السكن الترقوي حصريا لفائدة الموفرين. وفي 31 ديسمبر 1988، بلغ عدد الاسكانات التي بيعت في إطار بلوغ الملكية 11590 مسكن كما اعتمد الصندوق سياسة تنويع القروض الممنوحة لا سيما لصالح أصحاب المهن الحرة، قطاع الصحة وتعاونيات الخدمات والنقل كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة (47وكالة ولائية و73وكالة ثانوية).

بتاريخ 31 ديسمبر 1990، بلغت أموال التوفير التي تمكن الصندوق من جمعها 82 مليار دينار جزائري (من بينها 34مليار دج على دفاتر التوفير بالعملة الصعبة) وذلك على مستوى 135 وكالة و2652 مكتب بريد، أما قيمة القروض الممنوحة للخواص الى غاية نفس التاريخ قدرت ب 12 مليار دج ب مجموع 80000 قرض. في 06 بريل 1997، عدل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي بحصوله على الترخيص كبنك اذ أصبح بإمكانه القيام بكل العمليات البنكية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

وفي 31 ماي 2005، قررت الجمعية العامة غير العادية منح الصندوق إمكانية التركيز أكثر على تمويل البنية التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لا سيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني واداري وصناعي، وأيضا البنية التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية والثقافية، كما قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة في 28 فبراير 2007 المرتبطة بإعادة التمركز الاستراتيجي للبنك السماح له بمنح القروض العقارية للخواص والقروض الاستهلاكية كما تم إقرار منح القروض بصورة أساسية للموفرين وبعد ذلك لغير الموفرين. أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية فتم السماح باقتناء أراض لبناء السكنات وإنجاز برامج السكن.

¹الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك نسخة محفوظة 04-12-2017، بنك العقار، لمحة تاريخية، متوفر على الموقع:

www.cnepbanque.dz، 2024/04/17، 18:53.

ثانيا: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات انتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء بالإضافة الى وكالاته البالغ عددها 206 وكالة ومديرياتها الجهوية البالغ عددها 15 مديريةية جهوية موزعة على كامل التراب الوطني، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على مستوى شبكة البريد لأجل جمع أموال التوفير.¹

المطلب الثاني: خدمات واهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP Banque)

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP-Banque) باعتباره بنكا جزائريا رائدا، مجموعة واسعة من الخدمات المصرفية، ويسعى لتحقيق جملة من الأهداف والتي تتمثل فيما يلي:

أولا: الخدمات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتقديم مجموعة من الخدمات المصرفية التي بدورها تنقسم إلى:²

1- الخدمات المقدمة للأفراد وتشمل ما يلي:

أ- الحسابات والایداعات:

- حسابات التوفير: تتيح لك هذه الحسابات ادخار أموالك بأمان مع إمكانية الحصول على عائدات.

- الحسابات الجارية: تتيح لك هذه الحسابات اجراء المعاملات المالية اليومية بسهولة.

- الحسابات الموجهة: تقدم هذه الحسابات ميزات وخدمات إضافية تلبي احتياجات محددة، مثل حساب «صحة» للتغطية على مصاريف العلاج، او حساب "رحلتي" لتسهيل السفر.

ب- القروض:

- قروض العقار: تساعدك هذه القروض على شراء، ترميم أو بناء منزل.

- قروض الاستهلاك: تقدم هذه القروض لتمويل احتياجاتك الشخصية، مثل شراء سيارة أو تجهيز منزل.

- قروض الاستثمار: تساعدك هذه القروض على تمويل مشاريعك التجارية.

ج- التأمين:

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة متنوعة من منتجات التأمين، مثل تأمين السيارات، تأمين السفر، تأمين الحياة، والتأمين الصحي.

د- الخدمات البنكية الالكترونية:

يتيح لك CNEP-Banque إمكانية الوصول الى حساباتك واجراء المعاملات المالية عبر الانترنت او من خلال تطبيق الهاتف المحمول.

هـ- الخدمات الأخرى:

- تحويل الأموال

- دفع الفواتير

- إصدار بطاقات الائتمان

- خدمات الصراف الآلي

¹الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، مرجع سبق ذكره.

²ينظر: الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: www.cnepbanque.dz، تاريخ الاطلاع: 2024/04/15، 15:16.

2- الخدمات المقدمة للشركات وتشمل ما يلي:

أ. حسابات الشركات: تقدم CNEP-Banque مجموعة متنوعة من حسابات الشركات لتلبية احتياجات مختلف أنواع الشركات.

ب. القروض للشركات:

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قروضا للشركات لتمويل مشاريعها وتوسيع نطاق اعمالها.

ج. الخدمات التجارية:

- تحصيل الشيكات

- تمويل التجارة الخارجية

- ضمانات بنكية

د. الخدمات المالية:

- إدارة النقد

- الاستشارات المالية

ثانيا: أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يهدف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الى تحقيق جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- العمل على سكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الاجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الاجراء في جميع قطاعات النشاط.
- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الاجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الاجراء، ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في جويلية 1994.
- القيام بكل الاعمال الرامية الى تحسين ظروف السكن للعمال الاجراء.
- القيام بكل الدراسات الرامية الى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الاجراء.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك

ينشكل هرم التنظيم العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك، من مجموعة من المديريات العامة التي تقوم كل واحدة منها بمجموعة من المهام والتي تقوم بالسهر على حسن السير لمختلف النشاطات داخل البنك، سنتطرق لشرح مختلف مكوناته.¹

أولا: التنظيم المركزي للبنك

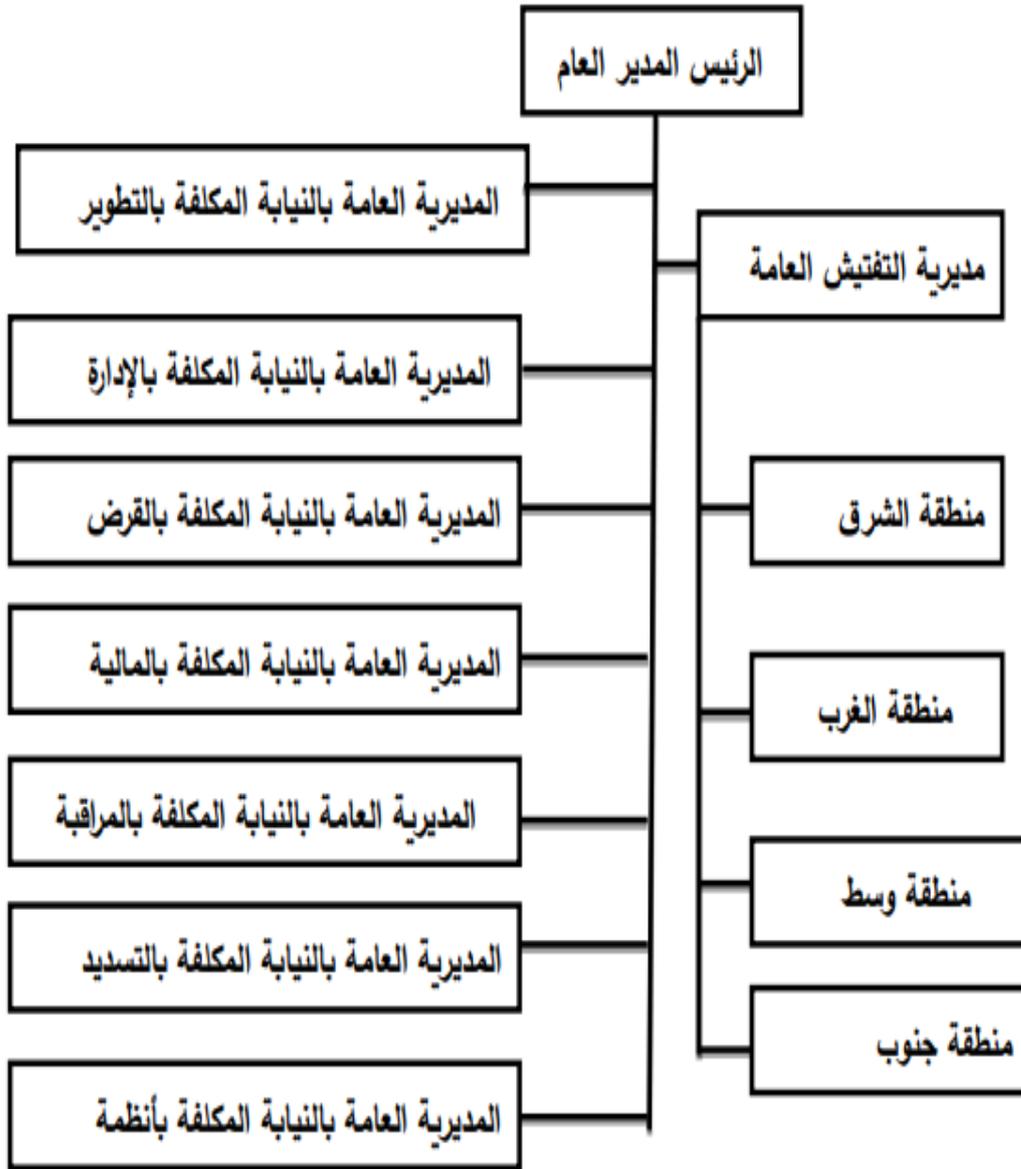
نجد في قمة هرم الهيكل التنظيمي مجلس الإدارة الذي يعد بمثابة الهيئة التداولية للبنك ومهام واسعة إذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة كما يقع على عاتقه وضمان التكيف والمواكبة لكل المستجدات الحاصلة .

يرأس مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، له ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات والمستشارين والمكلفين بالتحليل.

كما يبينه الشكل الموالي:

¹مجموعة من القرارات المصرفية لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، 2023/2020.

الشكل رقم(01): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك



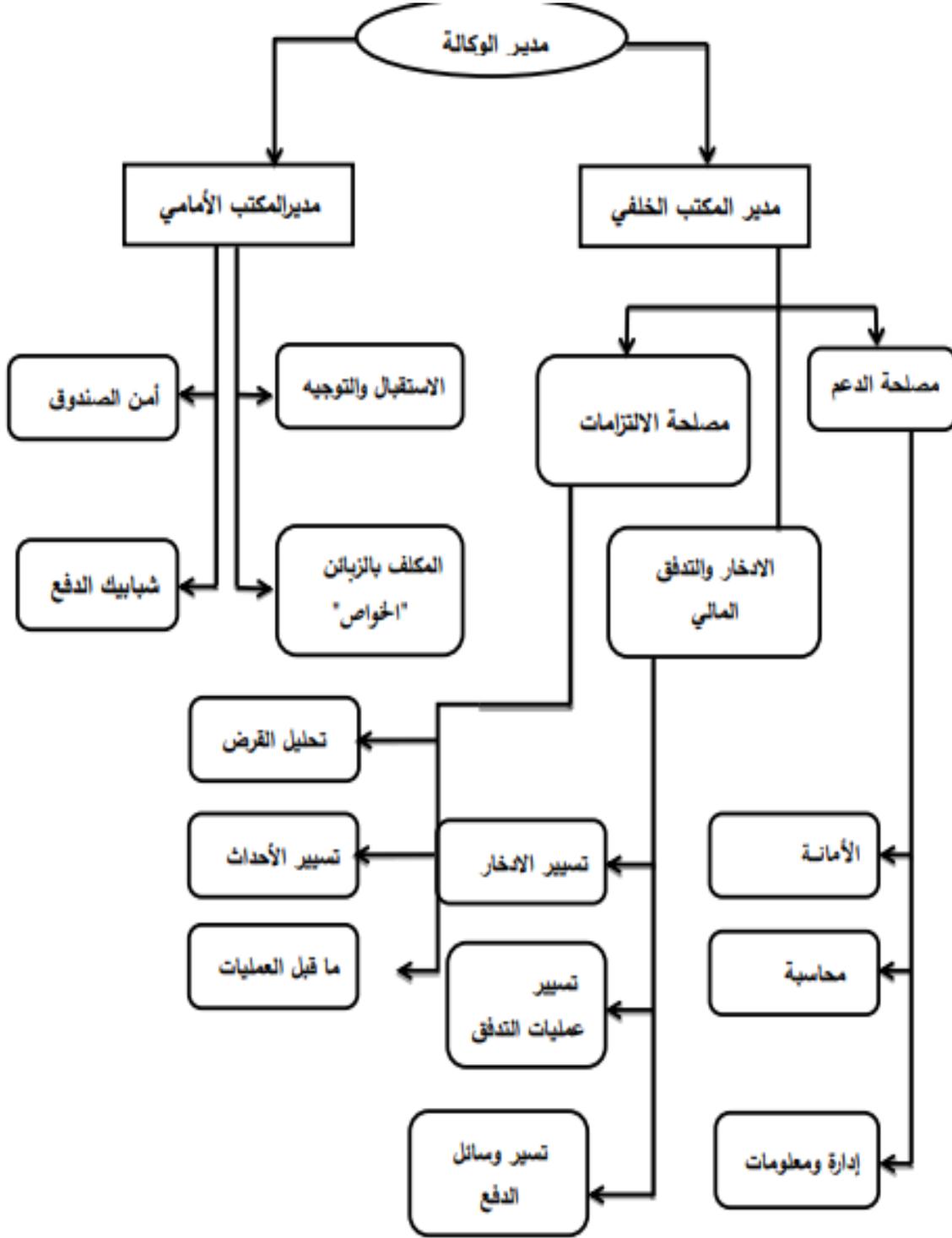
المصدر: مجموعة من القرارات المصرفية لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 2023/2020.

من الشكل نجد أن البنك يتكون مما يلي:

- 1- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير
 - مديرية التسويق والنشاط التجاري.
 - مديرية التوقعات ومراقبة التسيير.
 - مديرية شبكات الاستغلال.
 - مديرية الدراسات.
- 2- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة
 - مديرية الإدارة والوسائل .
 - مديرية الموارد البشرية .
 - مديرية المحافظة على الأملاك .

- مركز الدراسات البنكية .
 - 3- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض**
 - مديرية تمويل المقاولين .
 - مديرية قروض الخواص .
 - مديرية النشاط التجاري/قروض .
 - مديرية تمويل المؤسسات .
 - مديرية الترقية العقارية.
 - 4- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبية**
 - مديرية التوفير.
 - مديرية المحاسبة .
 - مديرية المالية.
 - مديرية التطهير.
 - 5- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة**
 - مديرية مراقبة التوفير .
 - مديرية مراقبة التعهدات .
 - مديرية مراقبة المحاسبة.
 - مديرية الفحص الداخلي.
 - 6- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد**
 - مديرية التسديد .
 - مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات.
 - 7- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام**
- وتجدر الإشارة بأن البنك ينشط من خلال وكالات استغلال موزعة عبر ربوع الوطن، والشكل الموالي يبين الهيكل التنظيمي للوكالة محل الدراسة:

الشكل رقم(02): الهيكل التنظيمي الحالي للوكالة



المصدر: مجموعة من القرارات المصرفية لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 2020/ 2023. يتميز الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بهيكل تنظيمي محكم يضمن سير العمل بكفاءة وفعالية، ويتكون من عدة مستويات، حيث يمكن توضيح بنية الهيكل التنظيمي للوكالة من خلال ما يلي:

ثانيا: التنظيم اللامركزي

ينتظم البنك المركزي على مستوى الشبكات والوكالات التابعة كما يلي:

1- المديرية الجهوية :

تعتبر هيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي أي أن الشبكة هي الناطق باسم السلطات والوحدات المحلية التي تستطيع تدويلها تبعا للإمكانيات التي تستحقها كل المشاريع المرتبطة وتدارس مديرية الشبكة على مستوى الجهوي جملة من العمليات المصرفية أهمها:

- **التخطيط:** وذلك بإعداد برامج عمل وتحديد الأهداف (التوفير، القروض، الاستثمار).
- **التحكم:** بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرامج والمهام سواء على الوكالات أو مصالح المديرية الجهوية.
- **التنظيم:** بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة وترجمة وتوزيع كل الأعمال الواجبة تنفيذ تبعا لتعليمات الواردة من المديرية العامة.
- **التنسيق:** ويأتي بتحقيق الانسجام في تسيير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات والمديرية الجهوية، وفي حالة حدوث اختلافات ما بين دوالي بالمصالح الشبكية يجب على المدير ومساعديه في العمل على ترقية وحدة العمل.

2- **الوكالات:** في السابق كان هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي تميز فيها بثالث أصناف:

- **الوكالة الرئيسية A:** تقوم بمهام الإقراض والادخار وتمويل السكن.
- **الوكالة من الصنف B:** وتقوم فقط بمهام الإقراض أو الادخار وليس من صلاحياتها تمويل مؤسسات الترقية العقارية أي تمويل السكن.
- **الوكالة من الصنف C:** تقتصر مهامها على الادخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلا عن ترقوي . أما حاليا في كل وكالة مستقلة بذاتها، ولديها كامل الصلاحيات للقيام بجميع العمليات الخاصة بالبنك.

المطلب الرابع: مؤشرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط Cnep-Banque

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عادة ما يتبع مؤشرات ومقاييس مالية مختلفة لقياس اداءه وفعالته، من بين هذه المؤشرات قد تشمل عدد الحسابات المفتوحة، حجم الودائع، معدلات الفائدة، معدلات القروض، أصول الصندوق، نسبة التغطية وأداء الاستثمارات وغيرها، بحيث يعكس تحليل هذه المؤشرات كفاءة وصحة الصندوق وكيفية تحقيق أهدافه المالية والاقتصادية.

وفيما يلي سنستعرض البعض من مؤشرات الصندوق خلال ثلاث سنوات متتالية:

الجدول رقم (01): مؤشرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك خلال الفترة 2020-2022

الوحدة: ألف دج

المؤشر	2020	2021	2022
إجمالي الأصول	1568378742	1798625483	1975763710
إجمالي القروض	1094911230	911692736	866585770
إجمالي الودائع	1320774063	1365671733	1431656271
الأرباح الصافية	3596301	5451627	10545922

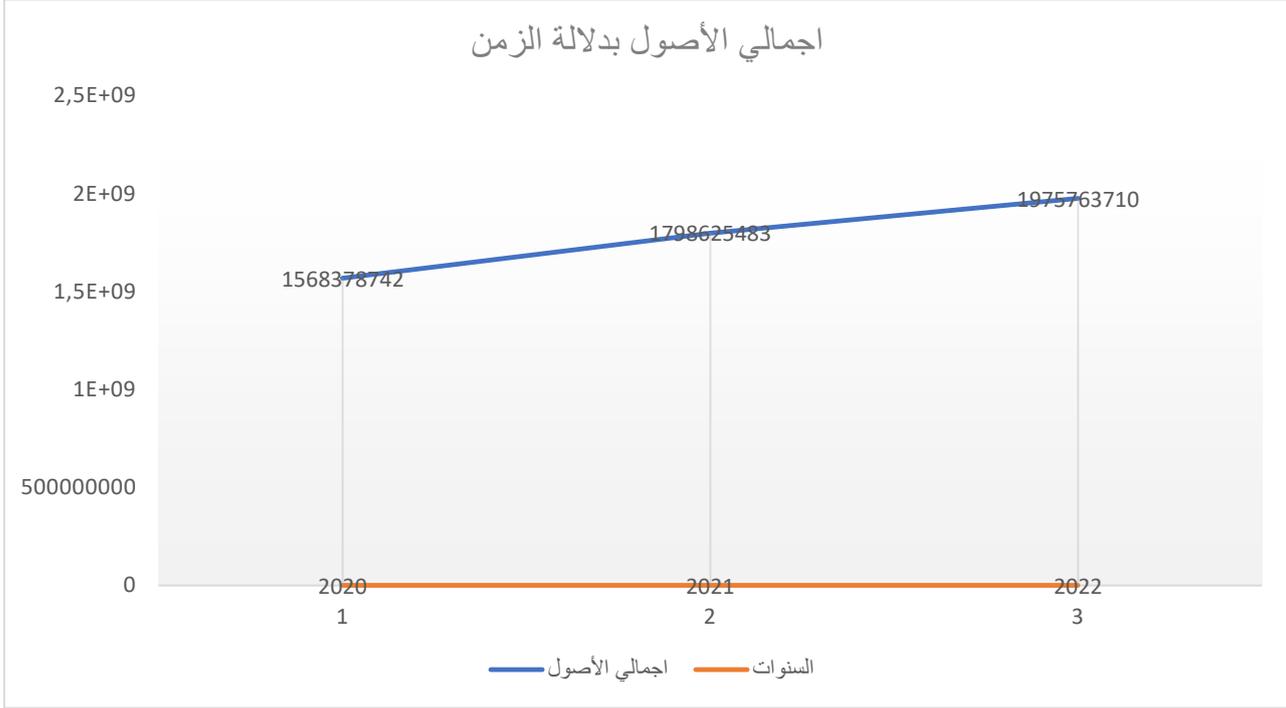
المصدر: بنك CNEP، القوائم المالية (2020/2022)، ص 2-5.

يمكن ترجمة معطيات الجدول رقم (01) الى الاشكال البيانية التالية:

-مؤشر اجمالي الأصول:

يبين هذا المؤشر حجم الميزانية العامة للبنك، والشكل الموالي يمثل منحى بياني لإجمالي الأصول خلال الفترة (2020/2022).

الشكل رقم(03): منحني بياني لإجمالي الأصول خلال الفترة (2022/2020)



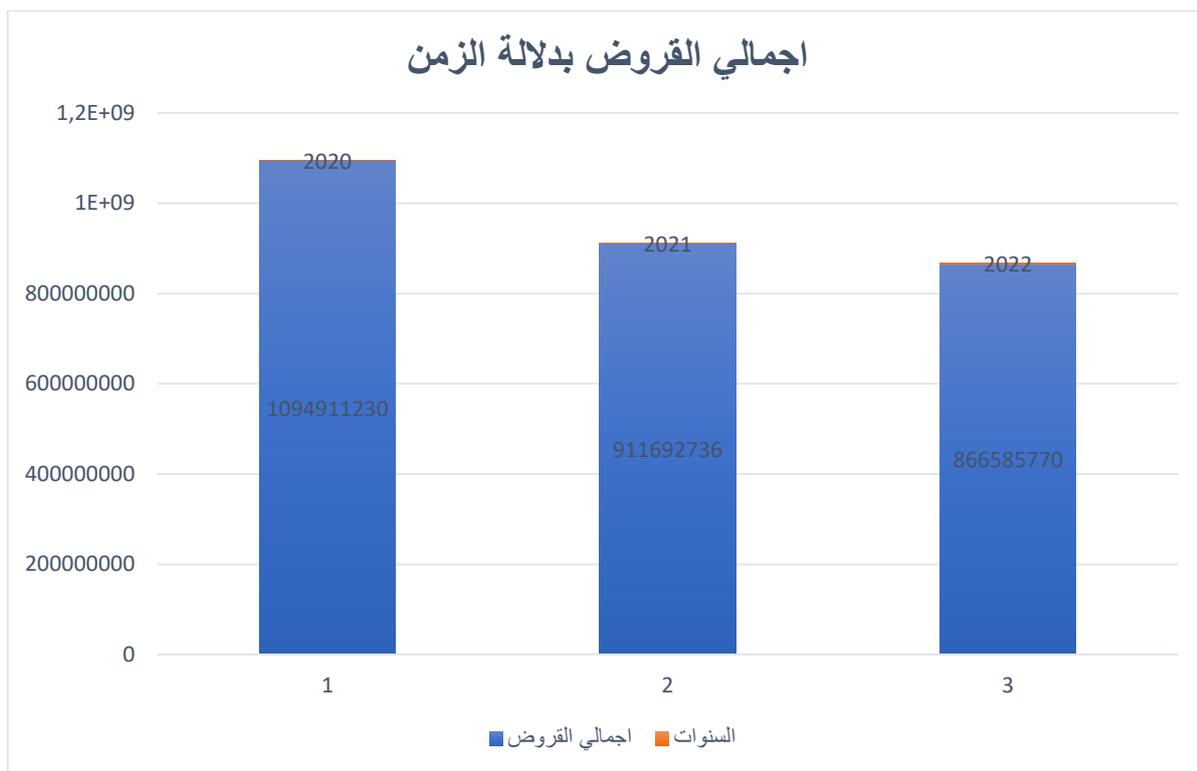
المصدر: من إعداد الطالبات بناء على معلومات الجدول رقم (01).

نلاحظ من الشكل البياني رقم 01 أن إجمالي الأصول يتزايد عبر السنوات الثلاثة وهذا راجع إلى الزيادة في نشاط الصندوق، بحيث نلاحظ تطور إجمالي الأصول من سنة 2020 إلى غاية 2022 إلى أن وصل إلى 1975763710 دج، أي من خلال العديد من العوامل مثل: ارتفاع مساهمات الموظفين وأصحاب العمل (ويتم هذا مع ازدياد عدد الموظفين وارتفاع رواتبهم، تزداد مساهمات الصندوق وبالتالي تزداد أصوله)، عائدات الاستثمار (الاستثمار في الأسهم والسندات والعقارات)، عائدات الفوائد على الودائع (عندما يودع العملاء أموالهم في الصندوق يكسب الصندوق فائدة على هذه الودائع)، إضافة إلى عدة عوامل أخرى تتمثل في: الحصول على تبرعات، الدعم الحكومي، تحسين صورة الصندوق (السمعة الحسنة).

-مؤشر إجمالي القروض:

يبين مؤشر القروض حجم التوظيفات التي قام بها البنك، والشكل الموالي يوضح إجمالي القروض خلال الفترة (2022/2020).

الشكل رقم (04): مدرج تكراري لإجمالي القروض خلال الفترة (2022/2020)



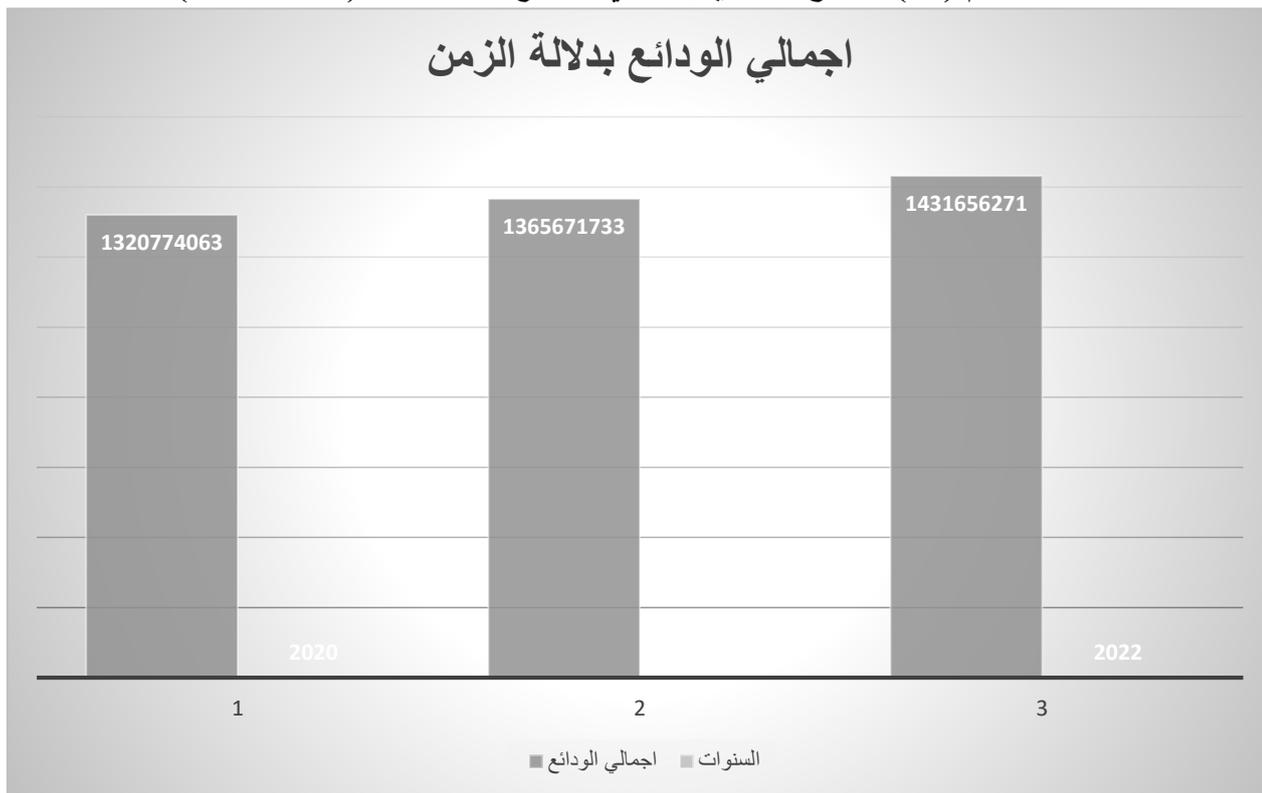
المصدر: من إعداد الطالبات بناء على معلومات الجدول رقم (01).

بالنسبة لإجمالي القروض نلاحظ بانها تتناقص عبر السنوات وهذا راجع لنقص الاقبال الكبير بحيث انخفض اجمالي القروض من طرف الزبائن بنسبة ضئيلة من سنة 2020 إلى غاية 2022، وكذا انخفاض الطلب على القروض، وزيادة تكلفة السكنات مما أدى الي التأثير السلبي على اجمالي القروض.

-مؤشر إجمالي الودائع:

يبين مؤشر الودائع حجم الموارد الملتقطة من البنك، والشكل الموالي الى إجمالي الودائع خلال الفترة (2022/2020).

الشكل رقم (05): مدرج تكراري لإجمالي الودائع خلال الفترة (2022/2020)



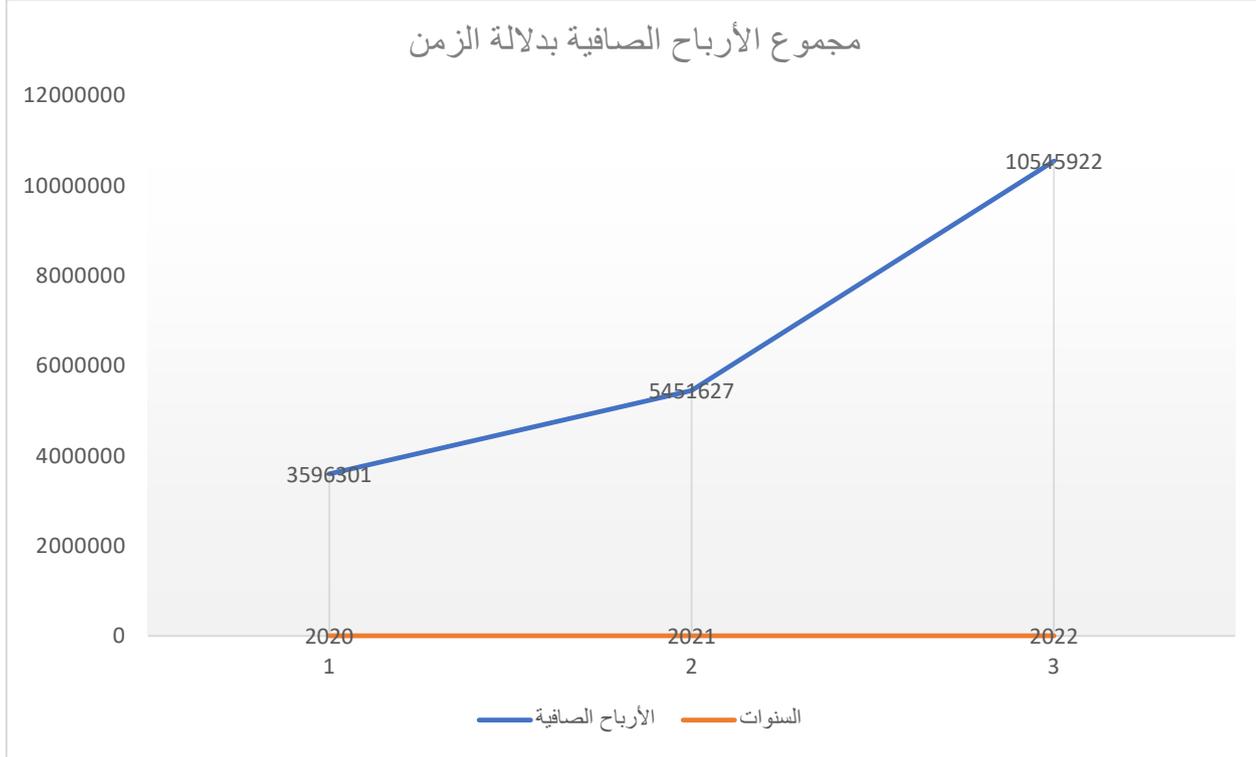
المصدر: من إعداد الطالبات بناء على معلومات الجدول رقم (01).

نلاحظ من خلال الشكل السابق أن إجمالي الودائع في الصندوق في زيادة مستمرة خلال السنوات الثلاث الى غاية 1431656271 دج، وهذا راجع إلى زيادة الثقة في الصندوق (تحسين السمعة، تقديم منتجات وخدمات جديدة وتحسين جودة الخدمات)، وانخفاض في أسعار الفائدة على الودائع في البنوك وهذا أدى إلى زيادة اجمالي الودائع في الصندوق.

-مؤشر الأرباح الصافية:

يبين مؤشر الأرباح الصافية الأرباح التي تحصل عليها البنك من خلال قيامه بنشاطه، التي سيتم توضيحه في الشكل التالي:

الشكل رقم (06): منحنى بياني لمجموع الأرباح الصافية خلال الفترة (2022/2020)



المصدر: من إعداد الطالبات بناء على معلومات الجدول رقم (01).

نلاحظ من خلال المنحنى البياني أن مجموع الأرباح الصافية للصندوق في تزايد عبر السنوات بحيث ارتفع من ما يقارب 3590000 دج إلى غاية 10540000 دج، وترجع زيادة أرباح الصندوق إلى تأثيرها بعدة عوامل من بينها: حجم الودائع (كلما زاد حجم الأموال المودعة في الصندوق زادت أرباحه)، العائد على الاستثمارات (يوظف الصندوق الأموال المودعة لديه في استثمارات مختلفة كالعقارات والأسهم والسندات حيث تساهم عائدات هذه الاستثمارات بشكل كبير في الأرباح الصافية)، إضافة إلى العوامل الاقتصادية (تؤثر العوامل الاقتصادية مثل أسعار الفائدة، معدلات التضخم على عائدات استثمار الصندوق وبالتالي على أرباحه).

المبحث الثاني: القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك الصندوق الوطني للتوفير (وكالة برج بوعرييرج) والاحتياط والية منحها

عرفت البنوك أشكالاً وأصنافاً عديدة من أشكال القروض، كما أنها وفي الوقت نفسه شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض إلا أنها تنطلق إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، والمحافظة على ما يتواجد لديها من أصول مالية سائلة والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى، ومن هنا يمكن تصنيف القروض العقارية إلى ما يلي:

المطلب الأول: أنواع القروض العقارية الممنوحة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تنقسم القروض العقارية في بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى قروض كلاسيكية وقروض إسلامية يمكن توضيحها فيما يلي:¹

أولاً: القروض الكلاسيكية

القروض الكلاسيكية هي نوع من القروض العقارية التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية الجزائية للأفراد الراغبين في شراء عقار سكني، والتي تتمثل فيما يلي:

¹ ينظر: الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط: www.cnepbanque.dz، تاريخ الاطلاع: 2024/04/12،

1. قرض شراء أرض بناء:

وهو قرض مخصص لتمويل شراء أرض للبناء وتبلغ مساحتها أقل من أو تساوي 1000 متر مربع من أحد خواص أو وكالة عقارية.

يمكن أن يستفيد من هذا القرض أي شخص طبيعي:

- أ. من جنسية جزائرية.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.
- ت. مقيم في الجزائر أو في الخارج.
- ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دينار جزائري.

من مزاياه:

- تمويل يصل إلى 90 بالمئة من سعر البيع.
 - فترة سداد تصل إلى 30 عاما.
 - أسعار فائدة جد تفضيلية تتراوح بين 5,75 بالمئة و6,50 بالمئة سنويا.
 - إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرا.
 - إمكانية زيادة مبلغ القرض من خلال الاستعانة بدخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.
 - إمكانية السداد المسبق.
- الضمانات:** رهن عقاري من الصنف الأول.

2. قرض بناء مسكن:

تمويل البناء هو منتج تمويلي مصمم لتغطية تكاليف بناء منزل جديد أو ملكية عقارية.

يمكن أن يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. من جنسية جزائرية.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 سنة.
- ت. لديه دخل منتظم يزيد أو يساوي 30000000 دينار جزائري.

من مزاياه:

- تمويل يصل إلى 100 بالمئة من تقدير تكلفة الأشغال.
- فترة سداد تصل إلى 40 عاما.
- أسعار فائدة جد تفضيلية تتراوح بين 5 بالمئة و6,50 بالمئة سنويا.
- منح التأجيل في السداد لمدة 06 أشهر.
- إمكانية السداد المسبق.
- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP CONNECT.
- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخصي آخر من خلال المشاركة في الديون (من أفراد العائلة) أو (شخص ثالث في الملكية المشتركة).

3. قرض توسعة أو زيادة طوابق مسكن:

هو منتج تمويلي مصمم لتغطية تكاليف زيادة مساحة في ملكية متواجدة مسبقا، سواء من خلال توسعة مسكن أو بناء طابق إضافي.

يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. من جنسية جزائرية.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.
- ت. مقيم في الجزائر أو في الخارج.

ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دج.
من مزاياه:

- تمويل يصل إلى 100 % من تقدير تكلفة الأشغال.
- فترة سداد تصل إلى 40 عاما.
- أسعار فائدة جد تفضيلية تتراوح بين 5% و6,50% سنويا.
- إمكانية تأجيل السداد، إمكانية السداد المسبق، إمكانية الاطلاع على القروض عبر موقع CNEP CONNECT، إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.

4. تهيئة مسكن:

يهدف هذا المنتج إلى تمويل أعمال التجديد في منزلك.
يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. جزائري الجنسية.
- ب. العمر بين 19 و70 سنة.
- ت. مقيم في الجزائر أو الخارج.
- ث. أن يكون له دخل منتظم يفوق أو يساوي 3000000 دج.
من خصائصه:

- التمويل الذي يمكن أن يصل إلى 90% من التكلفة المقدرة للعمل.
- فترة سداد تصل إلى 15 سنة.
- سعر فائدة مميز للغاية يبلغ 6,5%.
- يتم منح فترة تأجيل السداد لمدة 06 أشهر.
- إمكانية السداد المبكر.
- إمكانية الاطلاع على رصيدك باستخدام CNEP CONNECT.
- إمكانية زيادة مبلغ رصيدك باستخدام دخل شخص آخر من خلال الديون المشتركة (فرد من العائلة) أو (شخص ثالث في الملكية المشتركة).

5. قروض بنسبة فائدة منخفضة (مدعومة):

1.5. قرض شراء مسكن ترقوي عمومي:

هو قرض مخصص لتمويل شراء مسكن يمنح للمكنتبين في برنامج صيغة السكن الترقوي العمومي لدي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. مكنتب في برنامج صيغة السكن الترقوي العمومي ومقبول من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- ب. جزائري الجنسية.
- ت. العمر بين 19 و70 عاما.
- ث. مقيم في الجزائر أو في الخارج.
- ج. لديه دخل منتظم وكاف يزيد عن أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

- تمويل يصل إلى 100% من سعر البيع.
- فترة سداد تصل إلى 40 عاما.

- سعر فائدة تفضيلي مع إمكانية تخفيض إلى 1% حسب دخل المقترض بنسبة مرجعية قدرها 6%.
- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرا.
- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.
- إمكانية السداد المسبق.

الضمانات:

- رهن عقاري من الصنف الأول.
- كشوفات الراتب لثلاث أشهر الأخيرة.
- شهادة عمل.
- نسخة من عقد العمل.
- أحر إشعار للضرائب (تصريح جبائي).
- كشف الحساب البنكي يضم الأجر ويغطي فترة سنة.

2.5. قرض شراء مسكن ترقوي مدعم:

هو قرض يمنح من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمقتني السكنات الترقية المدعمة في إطار البيع على التصاميم.

يمكن أن يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. مؤهل للاستفادة من السكن الترقوي المدعم.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 سنة.
- ت. مقيم في الجزائر أو في الخارج.
- ث. لديه دخل منتظم يزيد أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

- يمكن للمكاتب المؤهل للحصول على القرض البنكي أن يبرم قرض في إطار البيع على التصاميم بنسبة منخفضة 1% سنويا عندما يكون دخله الشهري مساويا أو أعلى من الأجر الوطني الأدنى المضمون مرة واحدة وأقل أو مساويا 6 مرات للأجر الوطني الأدنى للمضمون.
- يمثل هذا الفرق بين سعر المسكن ومبلغ مساعدة الدولة بالإضافة إلي مبلغ الدفعة الأولية.
- في حالة عدم تغطية القرض الممنوح الفرق بين سعر المسكن ومبلغ مساعدة الدولة والدفعة الأولية، يجب على المكاتب دفع تسبيق شخصي إضافي لتغطية الفرق.

3.5. قرض شراء مسكن ترقوي حر:

هو قرض مخصص لتمويل شراء مسكن ويمنح للمكاتب في برنامج السكن الترقوي الحر لدى المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. من جنسية جزائرية.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.
- ت. مقيم في الجزائر أو الخارج.
- ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

تمويل يصل إلى 100% من سعر البيع، فترة سداد تصل إلى 40 عاما، سعر فائدة يتراوح بين 5% و6,5%، إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون، مع إمكانية السداد المسبق.

الضمانات:

رهن عقاري من الصنف الأول لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

4.5. قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم:

هو قرض مخصص لشراء منزل من مرقي عقاري بكل راحة وطمأنينة.

يمكن أن يستفيد منه أي شخص طبيعي:

أ. من جنسية جزائرية.

ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.

ت. مقيم في الجزائر أو الخارج.

ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

- تمويل يصل إلى 100% من سعر البيع.

- فترة سداد تصل إلى 40 عاما.

- سعر فائدة تفضيلي مع إمكانية تخفيض إلى 1% حسب دخل المقترض بنسبة مرجعية قدرها 6%.

- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرا.

- إمكانية السداد المسبق.

- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP CONNECT.

- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.

5.5. قرض شراء مسكن بالبيع على التصاميم:

هو قرض مخصص لشراء منزل في إطار البيع على التصاميم.

يمكن أن يستفيد منه أي شخص طبيعي:

أ. من جنسية جزائرية.

ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.

ت. مقيم في الجزائر أو الخارج.

ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

- فترة سداد تصل إلى 100% من سعر البيع.

- سعر فائدة تفضيلي مع إمكانية تخفيض إلى 1% حسب دخل المقترض بنسبة مرجعية قدرها 6%.

- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 36 شهرا.

- إمكانية السداد المسبق.

- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP CONNECT.

- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.

6.5. قرض شراء مسكن من أحد الخواص:

هو قرض مخصص لشراء منزل من أحد الخواص.

يمكن أن يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. من جنسية جزائرية.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.
- ت. مقيم في الجزائر أو الخارج.
- ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

- تمويل يصل إلى 100 % من ثمن الصفقة.
- فترة سداد تصل إلى 100 % من سعر البيع.
- أسعار فائدة جد تفضيلية تتراوح بين 5 % و6,50 % سنويا.
- إمكانية التأجيل في السداد لمدة تصل إلى 12 شهرا.
- إمكانية السداد المسبق.
- إمكانية الاطلاع على القرض عبر تطبيق CNEP CONNECT.
- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.

7.5. قرض محل للاستعمال التجاري أو المهني:

هو قرض مخصص لشراء أو بناء أو تهيئة أو الشروع في توسعة أو زيادة طابق في محلك التجاري أو المهني.

يمكن أن يستفيد منه أي شخص طبيعي:

- أ. من جنسية جزائرية.
- ب. يتراوح عمره بين 19 و70 عاما.
- ت. مقيم في الجزائر أو الخارج.
- ث. لديه دخل منتظم وكاف يزيد أو يساوي 3000000 دج.

مزاياه:

- تمويل يمكن أن يصل إلى 90 %.
- فترة سداد تصل إلى 50 عاما في حدود 75 سنة.
- سعر فائدة تفضيلي تتراوح بين 5,75 % و7,00 % سنويا.
- إمكانية تأجيل السداد لمدة تصل إلى 36 شهرا.
- إمكانية زيادة مبلغ القرض عبر استخدام دخل شخص آخر من خلال المشاركة في الديون.

ثانيا: القروض العقارية الإسلامية

هي أدوات تمويلية تتماشى مع الشريعة الإسلامية وتتجنب الفوائد الربوية الحرام وتنقسم إلى:

1. إجارة منتهية بالتمليك:

هي نوع من أنواع التمويل الإسلامي حيث يتفق المستأجر مع المؤجر (البنك) على استئجار مكان معين يكون له فيه حق الاستغلال والانتفاع ولكن ليس له الحق في التصرف فيه، حيث يقوم البنك بشراء العقار وإعادة إيجاره للمواطن إذا توفرت فيه الشروط التالية:

- من جنسية جزائرية.
- شخص طبيعي.
- يتراوح عمره بين 19 و73 سنة.
- يقيم في الجزائر أو في الخارج.

- أن يكون يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.
 - له دخل منتظم قدره 30000 دينار جزائري أو أكثر.
- مزاياه:

- تمويل يصل إلى 90% من تكلفة الاقتناء.
- مدة إيجار تصل إلى 40 عاما.
- أقساط شهرية ثابتة ومتفق عليها.
- هامش الربح 5% حسب المدة الزمنية ويكون قابل للمراجعة من طرف البنك.

2. المرابحة:

هي صيغة تمويل تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وهي مخصصة للاقتناء مثلا (السيارات، شراء محل تجاري أو شراء منزل)، يكون للمستأجر حق الانتفاع والاستغلال فيها. تختلف المرابحة عن الإجارة في أن البنك يقوم بشراء عقار ما للمواطن بحيث:

- لا يتجاوز 90% من سعر الشراء.
- تصبح الملكية للبنك ثم يقوم بنقلها للمواطن مع وجود هامش جدية (وعد بالشراء للمواطن من طرف البنك و وعد بالبيع من البائع)، بحيث عندما تتم عملية الشراء يتم نقل العقار للمواطن.
- عقد الحيازة.

خطوات المرابحة:

1. مقابلة الزبون مع البنك: حيث يتقدم الزبون للبنك من أجل الاستعلام والاستفسار عن كل ما يخص القرض.
2. الغرض من القرض: أي يجب أن يكون مطابقا لأحكام الشريعة الإسلامية.
3. نوعية التمويل: أي إسلامي خال من الفوائد الربوية (قرض حسن).
4. المحاكاة: يتم في هذه الخطوة جمع المعلومات الخاصة بالمواطن (الراتب، العمر، نوع القرض...) من طرف المكلف بالزبائن، وعمل محاكاة مبدئية ليتبين للمواطن كل الأرقام المتعلقة بالقرض (مبلغ القرض، قسط التسديد، مدة التسديد).

المطلب الثاني: شروط منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

القرض العقاري وقبل منحه يجب أن يتحقق البنك CNEP من بعض الشروط بين المقترضين والتي تتمثل فيما يلي:¹

1. الشروط الخاصة بالزبون:

- أن يكون الزبون يفوق سن 21 سنة (السن القانونية).
- أن يثبت قدرة سداد كافية.
- دخله يعادل أو يفوق 30000 دينار جزائري.
- أن يكون دخله ثابت.

2. الشروط الخاصة بالعقار:

- أن يكون يملك دفتر عقاري.
- عقد الملكية.
- غير معرض للنزاع.
- أن يكون العقار المراد تمويله في الجزائر.

¹معلومات مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-وكالة برج بوعريريج.

المطلب الثالث: مراحل دراسة ملف قرض عقاري

تمر عملية دراسة ملف قرض عقاري ما عبر عدة مراحل تتمثل فيما يلي:¹

أولاً: مرحلة الاستعلام والاستفسار

يتقدم المواطن من أجل الاستفسار عن نوعية القروض العقارية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليكون في استقباله المكلف بالزبائن ليتم تزويده بكل المعلومات والشروط الخاصة بالقرض، تكون هذه المرحلة بمثابة الهرم الأساسي في مراحل دراسة ملف القرض، حيث يكتسب المواطن العديد من المعلومات عن طبيعة القروض العقارية وشروطها وكذا الملف الخاص بكل قرض. (مع العلم أن في هذه المرحلة يتم فتح حساب بنكي لدي المكلف بالزبائن).

ثانياً: مرحلة المحاكاة

يتم خلال هذه المرحلة جمع المعلومات الخاصة بالمواطن (الراتب، العمر، نوع القرض...) من طرف المكلف بالزبائن على مستوى البنك وعمل محاكاة مبدئية ليتبين للمواطن: مبلغ القرض، قسط التسديد، مدة التسديد ونسبة الفوائد وكذا كل الابهامات المتعلقة بالقرض، وكذلك يتم الاستشارة لمعرفة ما إذا كان الزبون قد تحصل على قرض أو قروض من بنك آخر، أو إذا أصدر صك بدون رصيد، أو تبييض الأموال.

ثالثاً: مرحلة استقبال الملف

عند قبول المواطن كل الشروط الخاصة بالقرض وكذا رضاه التام على عملية المحاكاة (المبلغ، القسط، الفوائد)، ثم يتم تحضير الملف من طرف المواطن ووضع على مستوى البنك، ليكون في استقباله المكلف بالزبائن بحيث يتكون عقد الملف من أوراق ادارية، أوراق تقنية وأوراق أخرى خاصة بالبنك مثل طلب القرض. حيث يتكون ملف القرض من:

- شهادتي ميلاد.
- شهادتي إقامة.
- فاتورة كهرباء.
- شهادة عائلية بالنسبة للمتزوج.
- نسختين مصادقتين من CNI أو رخصة سياقة سارية المفعول.
- بيان المكافأة وشهادة العمل أقل من 03 أشهر.
- ثلاث كشوف حديثة.
- شيك مشطوب.
- شهادة سلبية العقار.
- تقرير الخبير العقاري (البنك متعاقد مع خبير عقاري).

رابعاً: مرحلة تحليل بيانات الملف

ويتم ذلك عبر تحليل البيانات من ناحية الشكل والمضمون أي: الشكل: ان يكون الملف كاملاً وأوراقه غير منتهية الصلاحية إضافة الى صحة البيانات المقدمة. المضمون: عن طريق مراقبة الكشوفات ومراقبة الملف التقني.

خامساً: مرحلة الدراسة والقبول

بعد دراسة الملف والعمل عليه والقيام بالعديد من الاستشارات (Consultation système) فيما يخص مكونات الملف، تأتي مرحلة القبول النهائي للملف عن طريق مراسلة المواطن (صاحب طلب القرض) لتوضيح: مبلغ القرض، قسط ومدة التسديد. يليها انتظار رد المواطن إما بالقول أو الرفض.

¹ معلومات مقدمة من طرف رئيس الخدمات في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.

سادسا: مرحلة القبول النهائي

تتم بواسطة لجنة مكونة من اطارات البنك يتم فيها منح القرض للمواطن سواء عن طريق شيك أو تحويل الاموال في حسابه، ويتم عن طريق تبليغ الزبون بالموافقة من طرف البنك.

سابعا: تعبئة القرض

تشير عملية تعبئة القرض الى الحصول على قرض من البنك، في هذه العملية يتم تقديم طلب للحصول على قرض وملء النماذج والوثائق المطلوبة لهذا الغرض.

حيث قبل تعبئة القرض يطلب من الزبون إحضار الرهن كضمان للدين الذي سيحصل عليه.

ثامنا: مرحلة تسديد القرض من طرف المواطن

بعد الحصول على الرهن وتعبئة القرض تبدأ مرحلة تسديد القرض وهذا بمنح الزبون جدول للإهلاك

(Tableau Amortissement).

تاسعا: مرحلة تحصيل القرض

في حالة عدم التسديد من طرف الزبون تتم عملية تحصيل القرض كما يلي:

1. الطريقة الودية: وتكون عن طريق:

- رسالة تذكير: وتكون مرتين.
- رسالة إعدار: ثلاث مرات وأكثر.
- إعدار عن طريق المحضر القضائي.
- حجز ما للمدين لدى الغير.

2. الطريقة الغير ودية: وتكون عن طريق:

- تثبيت عملية حجز ما للمدين لدى الغير على مستوى المحكمة المختصة.
- رفع دعوى قضائية على مستوى المحكمة المختصة.
- أمر أداء (في حالة أن الدين يكون حال الأجل).

المطلب الرابع: دراسة حالة ملف قرض عقاري

لدراسة ملف قرض عقاري ما يتوجب على البنك تحليل وتقييم الملف العقاري ويتضمن ذلك فحص التفاصيل القانونية والمالية للملف وكذا تقييم قدرة المقترض على سداد القرض، يستخدم هذا التحليل لاتخاذ قرار بشأن الموافقة على القرض وتحديد شروطه وفائدته وفيما يلي سيتم توضيح ذلك:

أولاً: حالة ملف قرض عقاري كلاسيكي:

1. دراسة حالة شراء مسكن لدى الخاص:

قام زبون بطلب تمويل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة برج بوعريبيج) لغرض شراء مسكن بقيمة 9000000,00 دج، بعد تقديم الوثائق اللازمة وبعد دراسة الملف عن طريق مختص المكلف بدراسة القرض على مستوى الوكالة.

تحصل البنك على المعلومات التالية:

الاسم: X.

اللقب: Y

المهنة: يعمل لدى الخاص

السن: 36 سنة

الحالة العائلية: متزوج

الدخل: 90000,00 دج

شريك القرض: الزوجة

السن: 32 سنة

الدخل: 40000,00 دج

نوع القرض: شراء مسكن لدى الخاص

قيمة القرض المطلوبة: 8284000,00 دج

تم إعداد بطاقة تقنية حددت المعلومات التالية بالنسبة للمقترض:

النسبة التي يحصل عليها: 100% من قيمة السكن.

مدة الإرجاع: 40 سنة.

معدل الإرجاع:

$130000,00 = 40000 + 90000$

نسبة الاقتطاع بناء على المحاكاة 6%.

القدرة على السداد: 51993,95 دج شهريا.

بعد دراسة الملف وقبوله من طرف اللجنة يتم منح الزبون قرض بقيمة 8284000,00 دج، حيث يقوم بتسديد

دفعات بمبلغ 51993,95 دج شهريا لمدة 40 سنة بنسبة فائدة 6%.

2. دراسة حالة شراء مسكن لدى المرقي العقاري:

يتقدم شخص ما لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لطلب قرض من أجل شراء مسكن لدى المرقي

العقاري، يبلغ من العمر 30 سنة، موظف، راتبه الشهري 60000,00 دينار جزائري، يقوم المكلف بالزبائن

باستقبال الزبون واعلامه بكافة الشروط اللازمة لمنح القرض بالإضافة إلى تكاليف القرض وطريقة المعالجة

ومدتها ويحدد سعر الفائدة ومن بين هذه الشروط:

شروط خاصة بالزبون:

- أن يكون الزبون يفوق سن 21 سنة.

- دخله يعادل أو يفوق 30000,00 دج.

- أن يكون دخله ثابت.

شروط خاصة بالعقار:

- أن يكون يملك دفتر عقاري.

- عقد ملكية.

- غير معرض للنزاع.

عند قبول الزبون لكافة الشروط يقدم له المكلف بالزبائن قائمة الوثائق اللازمة لتكوين ملف القرض الذي يتمثل

في:

- شهادتي ميلاد.

- شهادتي إقامة.

- فاتورة كهرباء.

- شهادة عائلية بالنسبة للزبون المتزوج.

- نسختين مصادقتين من CNI أو رخصة سياقة سارية المفعول.

- بيان بالمكافآت وشهادة العمل (أقل من 03 أشهر).

- ثلاث كشوف حديثة.

- شيك مشطوب.

- شهادة سلبية للعقار.

- تقرير الخبير العقاري.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي دراسة ميدانية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك

ولتوضيح ما سبق يمكن ترجمة المعلومات الشخصية للزبون في الجدول التالي:
الجدول رقم (02): المعلومات الشخصية للزبون (حالة شراء مسكن لدى مرقي عقاري).

البيان	الشخص
الاسم	X
اللقب	Y
تاريخ الميلاد	25/03/1990
العمر	30 سنة
الحالة العائلية	أعزب
الدخل	60000,00 دج
الوظيفة	موظف عام
إعانة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	7739000,00 دج
مدة القرض	40 سنة
سعر الفائدة	1%
القسط الذي يسدده الزبون كل شهر	23999,1 دج

المصدر: من إعداد الطالبات اعتمادا على الوثائق المقدمة من الوكالة.

بعد دراسة الملف وقبوله من طرف اللجنة يتم منح الزبون قرض بقيمة 7739000,00 دج، حيث يقوم بتسديد دفعات بمبلغ 23999,1 دج لمدة 40 سنة بنسبة فائدة 1%.

3. دراسة حالة ترميم مسكن

يتقدم شخص X لوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لطلب قرض من أجل ترميم مسكنه يبلغ من العمر 25 سنة، موظف عام راتبه الشهري 60000,00 دينار جزائري، يقوم المكلّف بالزيائن باستقباله وإعلامه كافة الشروط اللازمة لمنح القرض بالإضافة إلى تكاليف القرض وطريقة المعالجة ومدتها ويحدد سعر الفائدة ومن بين هذه الشروط:

شروط خاصة بالزبون:

- أن يكون الزبون يفوق سن 21 .
- دخله يعادل أو يفوق 30000,00 دج.
- أن يكون دخله ثابت (مترسم).

شروط خاصة بالعقار:

- يكون يملك دفتر عقاري للمنزل.
- غير معرض للنزاع.
- شهادة مطابقة من طرف البلدية.

عند قبول الزبون للشروط يقدم له قائمة الوثائق اللازمة لتكوين ملف القرض الذي يتمثل فيما يلي:

- شهادتي ميلاد.
- شهادتي إقامة.
- فاتورة كهرباء.
- شهادة عائلية بالنسبة للزبون المتزوج.
- نسختين مصدقتين من CNI أو رخصة سياقة سارية المفعول.
- بيان المكافأة وشهادة العمل (أقل من 03 أشهر).

- ثلاث كشوف حديثة.
- شيك مشطوب.
- شهادة سلبية العقار.
- تقرير الخبير العقاري.

والجدول الموالي يبين المعلومات الشخصية للزبون في هذه الحالة:

الجدول رقم (03): المعلومات الشخصية للزبون (حالة ترميم مسكن).

البيان	الشخص
الاسم	X
اللقب	Y
تاريخ الميلاد	10/01/1995
العمر	25 سنة
الحالة المدنية	أعزب
الدخل	60000,00 دج
الوظيفة	موظف عام
مبلغ القرض	4000000,00 دج
إعانة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	3000000,00 دج
مدة القرض	25 سنة
سعر الفائدة	6,5 %
القسط الذي يسدده كل شهر	21982,13 دج

المصدر: من إعداد الطالبات اعتمادا على الوثائق المقدمة من الوكالة.

بعد دراسة الملف وقبوله من طرف اللجنة يتم إعطاء الزبون القرض بقيمة 400000,00 دج حيث يقوم بتسديد دفعات بمبلغ 21982,13 دج لمدة 25 سنة بنسبة فائدة 6,5 % .

ملاحظة: في هذا النوع من القروض (ترميم مسكن) يعمل البنك وفق نظام الدفعات وتكون على النحو التالي :

- إذا كان مبلغ القرض أصغر أو يساوي مبلغ 1 مليون دج عدد الدفعات دفعة واحدة 50% ، 50%

لكل دفعة اي عندما يستهلك الدفعة الاولى يضيف له البنك المبلغ المتبقي من الدفعة الثانية.

- إذا كان أكبر تماما من 2 مليون دج عدد الدفعات 3 دفعات:

- الدفعة الأولى % 40 .

- الدفعة الثانية % 30 .

- الدفعة الثالثة % 30 .

كلما استهلك دفعة تضاف له الاخرى وهكذا.

4. دراسة حالة ملف قرض عقاري مرفوض:

قام زبون بطلب تمويل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة برج بوعريريج) لغرض شراء

مسكن بقيمة 400000,00 دج، بعد تقديم الوثائق اللازمة وبعد دراسة الملف عن طريق مختص المكلف بدراسة

القرض على مستوى الوكالة.

تحصل البنك على المعلومات التالية:

الاسم: X

اللقب: Y .

المهنة: يعمل لدى الدولة (عسكري).

السن: 60 سنة.

الحالة العائلية: متزوج.

الدخل: 60000,00 دج.

نوع القرض: شراء مسكن لدى الخاص.

قيمة القرض المطلوبة: 400000,00 دج.

تم إعداد بطاقة تقنية حددت المعلومات التالية بالنسبة للمقترض:

النسبة التي يحصل عليها: 100 % من قيمة السكن.

مدة الإرجاع: 20 سنة.

نسبة الاقتطاع بناء على المحاكاة 4,5 % (لهم عقد مع البنك).

القدرة على السداد: 20000,00 دج شهريا.

بعد دراسة الملف تبين أن العقار المراد شرائه معرض للنزاع وبالتالي رفض البنك منحه القرض.

ثانيا: حالة ملف قرض عقاري إسلامي

قام زبون بطلب تمويل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة برج بوعريريج) لغرض شراء

مسكن بقيمة 17000000,00 دج، بعد تقديم الوثائق اللازمة وبعد دراسة الملف عن طريق مختص المكلف

بدراسة القرض على مستوى الوكالة.

تحصل البنك على المعلومات التالية:

الاسم: X

اللقب: Y.

المهنة: متقاعد.

السن: 61 سنة.

الحالة العائلية: متزوج.

الدخل: 11000,00 دج.

نوع القرض: شراء مسكن لدى الخاص.

قيمة القرض المطلوبة: 4998000,00 دج.

تم إعداد بطاقة تقنية حددت المعلومات التالية بالنسبة للمقترض:

النسبة التي يحصل عليها: 90 % من قيمة السكن.

مدة الإرجاع: 14 سنة.

نسبة الاقتطاع بناء على المحاكاة 6 %.

القدرة على ال سداد 475000,00 دج شهريا.

بعد دراسة الملف وقبوله من طرف اللجنة يتم منح الزبون قرض بقيمة 4998000,00 دج، حيث يقوم بتسديد

دفعات بمبلغ 475000,00 دج شهريا لمدة 14 سنة بهامش ربح 6 %.

المبحث الثالث: مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في بنك-الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط

تساهم القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في البنوك عن طريق توفير التمويل اللازم للأفراد

والعائلات لشراء المنازل أو تمويل مشاريع البناء، وتعتبر البنوك من أهم مقدمي القروض العقارية، حيث تقوم

بتوفير الأموال اللازمة للمستفيدين ليتم تسديدها على فترات زمنية محددة بما يتناسب مع امكانياتهم المالية.

الفصل الثاني: الإطار التطبيقي دراسة ميدانية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك

المطلب الأول: مساهمة القروض العقارية الكلاسيكية في تمويل قطاع السكن في ولاية برج بوعرييج
يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (Cnep-Banque) بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة وموجهة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية، من بين هذه الصيغ نجد الكلاسيكية بحيث تساهم بصفة خاصة في تمويل القطاع السكني وسيتم توضيح ذلك وفق ما يلي:
أولاً: القروض العقارية الكلاسيكية

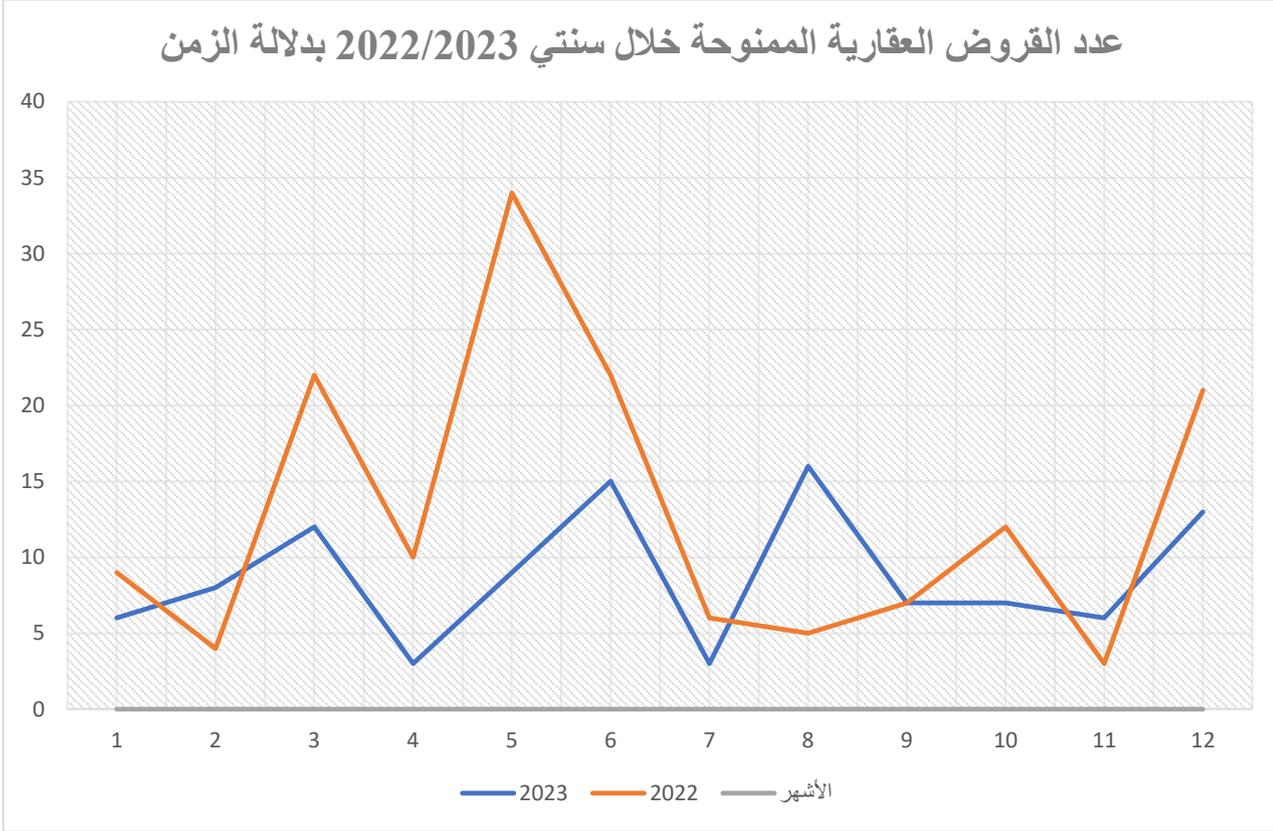
منحت الوكالة عدة قروض عقارية خلال سنتين، قدرت ب 155 قرض خلال سنة 2022 و 105 قرض خلال سنة 2023 بمبالغ مقدرة سيتم توضيحها في الجداول الموالية:
1- حسب عدد القروض العقارية الممنوحة:

يمكن توضيح عدد القروض الممنوحة من طرف الوكالة خلال الفترة 2022-2023 في الجدول الموالي:
الجدول رقم (04): احصائيات لعدد القروض العقارية الممنوحة خلال سنة (2023/2022).

الأشهر	عدد القروض العقارية الممنوحة ل سنة 2022	عدد القروض العقارية الممنوحة ل سنة 2023
جانفي	9	6
فيفري	4	8
مارس	22	12
افريل	10	3
ماي	34	9
جوان	22	15
جويلية	6	3
اوت	5	16
سبتمبر	7	7
أكتوبر	12	7
نوفمبر	3	6
ديسمبر	21	13

المصدر: من اعداد الطالبات بناء على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة.
يمكن ترجمة او تحليل معطيات الجدول رقم (01) على شكل تمثيل بياني كالآتي:

الشكل رقم (07): منحنى بياني لتغيرات عدد القروض العقارية الممنوحة بالنسبة للأشهر



المصدر: من اعداد الطالبات بالاعتماد على الاحصائيات المقدمة من الوكالة.

يوضح الرسم البياني المبين أعلاه تغيرات عدد القروض العقارية بالنسبة للأشهر، بحيث نلاحظ انه خلال سنة 2022 وبالتحديد في الشهرين الأول والثاني كان عدد القروض يتناقص الى غاية 4 قروض نظرا لقلّة الطلب على القروض، ثم بدأ في الارتفاع الى ان وصل الى حوالي 23 قرض في الشهر الثالث، ثم انخفض مرة أخرى ووصل عدد القروض الممنوحة الى 10 قروض في الشهر الرابع، في الشهر الخامس ارتفع عدد القروض بنسبة كبيرة وصولا لذروته بحوالي 34 قرض وهذا راجع الى كثرة الطلب على القروض وبالتالي منحها بما يتوافق مع الشروط، ثم عاود الانخفاض في الشهرين السادس والسابع ووصل الى 5 قروض فقط، بالنسبة للشهرين السابع والثامن والتاسع نلاحظ تغير طفيف في عدد القروض الممنوحة الى ان ارتفع في الشهر العاشر بما يقارب 13 قرض، وانخفض مرة أخرى في الشهر الحادي عشر بحوالي 3 قروض و في الشهر الثاني عشر والأخير نلاحظ استمرار ارتفاع عدد القروض العقارية الممنوحة لهذه السنة.

أما بالنسبة لسنة 2023 نلاحظ خلال الأشهر الثلاثة الأولى تزايد ضئيل في عدد القروض الى 12 قرض، ثم بدأ في الانخفاض الى غاية الشهر الرابع، من الشهر الرابع إلى غاية الشهر السادس نلاحظ تزايد مستمر في عدد القروض وصولا إلى 15 قرض، إلى غاية الشهر السابع نلاحظ انخفاض في عدد القروض ليعاود الارتفاع وصولا للشهر الثامن، بالنسبة للشهر التاسع والعاشر والحادي عشر تقريبا لم يتغير عدد القروض، ومن بداية الشهر الحادي عشر إلى الشهر الثاني عشر استمر عدد القروض الممنوحة في الارتفاع.

2- حسب قيمة القروض العقارية الممنوحة:

الجدول الموالي يبين قيمة هذه القروض خلال السنتين 2022-2023:

الجدول رقم(05): قيمة القروض العقارية الممنوحة ل سنتي 2023/2022

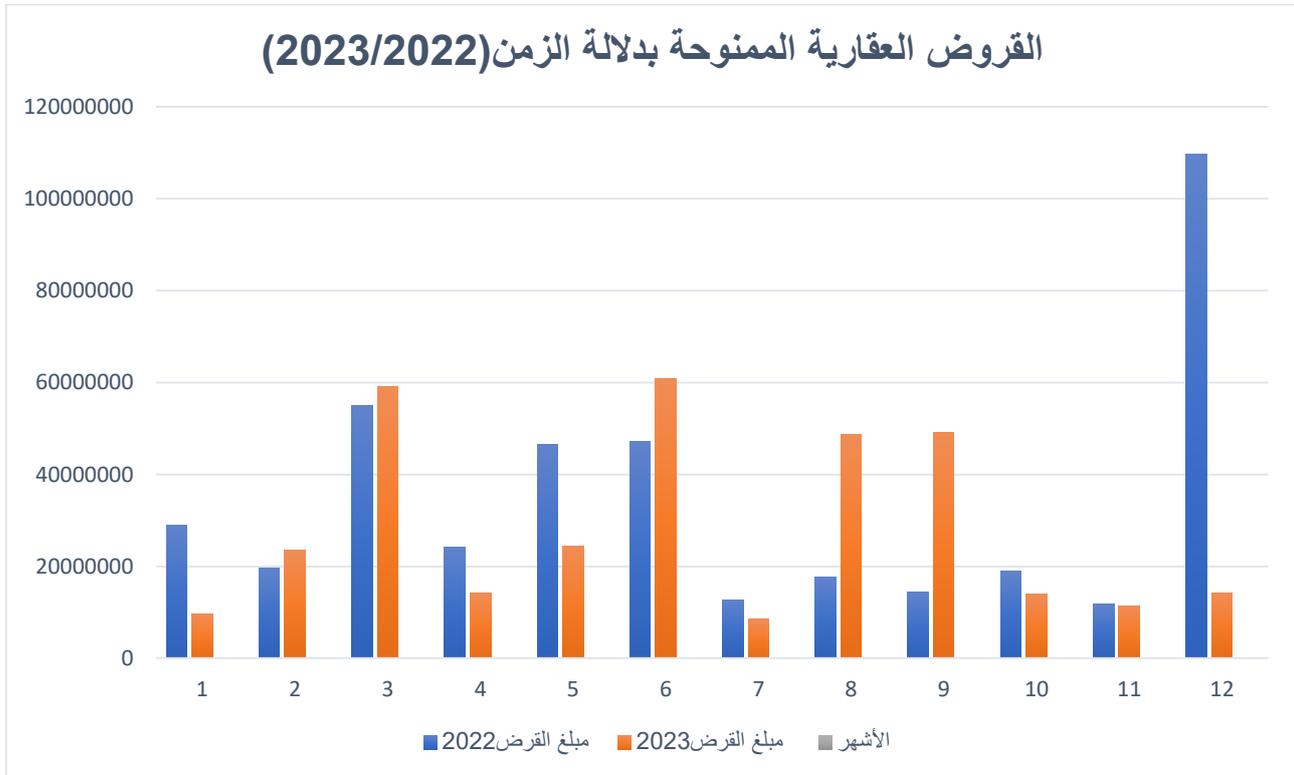
الوحدة: مليون دج

الاشهر	قيمة القرض الممنوح ل سنة2022	قيمة القرض الممنوح ل سنة 2023
جانفي	28920000	9652000
فيفري	19560000	23422000
مارس	54890000	59138000
افريل	24120000	14118000
ماي	46466000	24481000
جوان	47160000	60978000
جويلية	12720000	8530000
اوت	17660000	48741200
سبتمبر	14330000	49165500
أكتوبر	18950000	13890000
نوفمبر	11790000	11432400
ديسمبر	109640000	1429750

المصدر: من اعداد الطالبات بناء على المعلومات المقدمة من طرف الوكالة.

يمكن ترجمة وتحليل معطيات الجدول رقم02 على شكل مدرج تكراري كالآتي:

الشكل رقم (08): مدرج تكراري لتغيرات قيم القروض العقارية بالنسبة للأشهر.



المصدر: من اعداد الطالبات بالاعتماد على الاحصائيات المقدمة من الوكالة.

يوضح المدرج التكراري المبين أعلاه تغيرات قيمة القروض العقارية الممنوحة بدلالة الزمن، بحيث نلاحظ خلال سنة 2022 كانت قيمة القروض الممنوحة خلال الشهر الأول أكبر مقارنة بسنة 2023 بحوالي 3000000 دج، ثم في الشهر الثاني والثالث نلاحظ أن قيمة القروض في السنتين كانت مختلفة بفرق ضئيل

نسبياً، أما في الشهر الرابع لاحظنا انخفاض مقارنة بالشهر السابق بحيث كان المبلغ في سنة 2022 أكبر، بسبب نقص عدد الطلبات على القروض ثم عاود الارتفاع في الشهرين المواليين بحيث في سنة 2022 كانت تقريبا نفس القيمة وفي سنة 2023 ارتفعت قيمة القروض من الشهر الخامس إلى الشهر السادس، ثم انخفضت وارتفعت وعاودت الانخفاض على مر الأشهر الموالية وصولاً إلى الشهر الثاني عشر والأخير بحيث كانت قيمة القروض العقارية الممنوحة كبيرة جداً لسنة 2022 مقارنة بسنة 2023 بسبب كثرة الطلبات بحيث وصلت إلى ذروتها بما يقارب 109000000 دج.

المطلب الثاني: مساهمة التمويل العقاري الإسلامي في قطاع السكن بالوكالة

يعتمد التمويل العقاري الإسلامي في مساهمته على مبادئ الشريعة الإسلامية، عن طريق تقديم التمويل لشراء العقارات بطرق مختلفة، هذا الأخير يعد أداة تمويلية هامة تلعب دوراً متنامياً في دعم قطاع السكن في الجزائر، ويعتبر خياراً مفضلاً لدى شريحة واسعة من الجزائريين. بحيث منحت وكالة برج بوعريش خلال سنتي 2022 و2023 ما يقارب 27 ملف عقاري فيما يخص الصيرفة الإسلامية (اجارة) وسيتم توضيح ذلك في الجدول التالي:

الجدول رقم (06): احصائيات لحجم القروض العقارية الإسلامية الممنوحة (2022-2023)

عدد القروض الإسلامية الممنوحة	قيمة القرض (مليون دج)
27 ملف قرض عقاري إسلامي	86544000

المصدر: من اعداد الطالبات بناء على معلومات البنك.

نلاحظ من خلال الجدول السابق ان الفرع الإسلامي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قام بمنح خلال سنتي 2022 / 2023 ما يقارب 27 قرض عقاري إسلامي إداري فقط بقيمة 86544000 دينار جزائري، وهذا راجع لعدم الاقبال الكبير على الفرع الإسلامي، وكذا قلة تنوع المنتجات والخدمات ونقص الوعي والثقافة المالية الإسلامية (معناه وجود معرفة محدودة بماهية التمويل الإسلامي مما يؤدي إلى الخلط بينها وبين القروض الربوية التقليدية)، أيضاً المنافسة مع القروض الربوية (راجعة للعروض المغربية من طرف البنوك التقليدية). ومع ذلك فان البنوك الإسلامية تبذل جهوداً متزايدة لمعالجة هذه التحديات التي تواجهها وتسعى لتحقيق الزيادة في الاقبال على التمويل العقاري الإسلامي مستقبلاً.

المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري الكلاسيكي والإسلامي في تمويل قطاع السكن.

يعد قرار شراء منزل حلماً يراود العديد من الأفراد في الجزائر، ولكن قد يواجه البعض صعوبة في توفير مبلغ شراء منزل كامل مما يجعلهم يلجؤون إلى القروض العقارية. في البنوك تتوفر نوعان رئيسيان من القروض العقارية، النوع الأول يتمثل في القروض العقارية الكلاسيكية والثاني التمويل العقاري الإسلامي، وفيما يلي سوف نقوم بتوضيح افضلية كل نوع من هذه القروض وازدواجها للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالضبط في وكالة برج بوعريش، لمساعدة الأفراد على فهم الاختلافات الأساسية واخذ قرار بشأن الخيار الأمثل لاحتياجاتهم.

ولتبيان أهمية كل منهما بالنسبة للوكالة قمنا بإجراء مقابلة مع عملاء الصندوق:¹

اولاً. بالنسبة للفرع الكلاسيكي:

يعد التمويل العقاري الكلاسيكي جزءاً هاماً من خدمات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فهو يساعد على تلبية احتياجات العملاء الذين يبحثون عن تمويل لشراء أو بناء عقارات.

¹ معلومات مأخوذة من المقابلة مع المكلفين بالزبائن في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك.

وحسب رأي المكلف بالزبائن بالفرع الكلاسيكي فإنه توجد فئة معينة تفضل التمويل بالطريقة الكلاسيكية لان لهم اتفاقية مع البنك على سبيل المثال العاملين في البنوك، العسكريين، الشرطة، كل هؤلاء يفضلون التعامل مع الفرع الكلاسيكي بمعدل فائدة يناسبهم يقدر ب 4,5%، وتدرج افضلية التمويل الكلاسيكي في كونه يلعب دورا هاما في دعم الاقتصاد وتحقيق التنمية المستدامة من خلال:

- تسهيل امتلاك العقارات دون الحاجة الى دفع المبلغ كاملا مما يساهم في زيادة معدلات تملك العقارات، والتحفيز على الاستقرار الاجتماعي وتحسين مستوى العيشة.
 - تنشيط القطاع العقاري من خلال التشجيع على الاستثمار في مشاريع البناء والتشييد.
 - دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة وتنميتها وخلق فرص عمل جديدة وتعزيز النمو الاقتصادي.
 - تنويع الاستثمارات لتحقيق عوائد مالية جيدة على المدى الطويل.
 - تنويع المنتجات والخدمات عن طريق تقديم تشكيلة واسعة من منتجات التمويل العقاري لتناسب الاحتياجات والميزانيات المختلفة.
 - تبني المؤسسات المالية الكلاسيكية لأحدث التقنيات والابتكارات في مجال التمويل العقاري.
 - بساطة وسرعة الإجراءات والتقديم في التمويل العقاري الكلاسيكي.
- ختاما يعد التمويل العقاري الكلاسيكي أداة مالية هامة تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية وتحسين مستوى معيشة الافراد.

ثانيا. بالنسبة للفرع الإسلامي:

يعد التمويل العقاري الإسلامي بديلا شرعيا لتمويل شراء العقارات يتوافق مع احكام الشريعة الإسلامية، بحيث يهدف هذا التمويل الي توفير السكن الكريم للمسلمين دون الحاجة للجوء الي القروض الربوية المحظورة.

وحسب رأي المكلف بالزبائن للفرع الإسلامي فإنه لا يمكن المقارنة بين إضافة كل من الفرع الإسلامي والكلاسيكي للصندوق حتى على الأقل بعد 05 سنوات لأنه يعد فرعا حديثا في الوكالة، ونظرا لمبادئنا وقيمنا الإسلامية فإنه لا يمكن المقارنة بين الفرعين.

تتمثل أهمية التمويل العقاري الإسلامي في:

- التوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية حيث اهم ما يميز التمويل العقاري الإسلامي هو كونه متوافقا مع احكام الشريعة، حيث يجنب المقترض الوقوع في المعاملات الربوية المحرمة.
 - المشاركة في المخاطر.
 - تجنب الربا حيث أنه لا تفرض أي فائدة على المقترض في التمويل العقاري الإسلامي، مما يقلل في تكلفة التمويل بشكل كبير.
 - تعزيز الادخار والاستثمار مما يؤدي الي توفير فرص جديدة للعمل والاستثمار هذا بدوره يساعد على خلق بيئة اقتصادية مستقرة.
 - دعم الطبقات المتوسطة والفقيرة، من خلال سد الفجوة السكنية وتحقيق العدالة الاجتماعية، وتوفير فرص متساوية لجميع افراد لمجتمع في امتلاك منازلهم.
- ولذلك يجب على الحكومات والبنوك والمؤسسات المالية نشر الوعي حول مزايا التمويل العقاري الإسلامي، وتذليل العقبات التي تواجه انتشاره.

خلاصة الفصل:

حاولنا في هذا الفصل المتمثل في الدراسة الميدانية محاولة اسقاط الجانب النظري على الواقع ببنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (وكالة برج بوعريريج)، من خلال دراسة مساهمة القروض العقارية الكلاسيكية والتمويل العقاري الإسلامي في دعم قطاع السكن، فقد تعرفنا في الجانب التطبيقي على المراحل المختلفة التي تمر بها عملية دراسة طلب القرض العقاري سواء الكلاسيكي او الاسلامي من اجل تحديد الرفض او القبول بشأنه، ورأينا أيضا كيف تتم دراسة ملف المقترض وذلك لتفادي أي مخاطر مستقبلية ممكنة قد تجول دون استرداد البنك للقرض الممنوح في حالة قبول منح القرض.

وبعدها تناولنا احصائيات لعدد وقيم القروض العقارية الممنوحة على مستوى الوكالة ومساهمتها في تمويل القطاع السكني وتبين لنا بوضوح ان عمليات منح القروض ليست بالعملية السهلة وهذا نتيجة للمخاطر العالية المرتبطة بالقروض ويمكن ارجاعها للحجم المالي الذي يتطلبه هذا التمويل العقاري والذي لا يمكن توفيره في البنوك التجارية الأخرى.

خاتمة

يؤدي القرض العقاري ووظيفة اقتصادية هامة تتمثل في منح الائتمان بدفع مبلغ نقدي للتعامل مباشرة على سبيل القرض وذلك من أجل شراء قطعة ارض أو بناء مسكن أو ترميم وتطوير مسكن، أو شراء أملاك عقارية سواء عن طريق البيع بناء على التصاميم، أو السكن المنجز بصيغة البيع بالإيجار على أن يرد مبلغ القرض عند حلول الأجل المتفق عليه مع الفوائد المترتبة عليه وفق جدول زمني يمتد على سنوات معينة وعلاوة على ذلك يستفيد المقترض من دعم مالي كمساعدة من الدولة.

تناولت دراستنا دور القرض العقاري في الدعم والتطوير سواء بالقروض العقارية الكلاسيكية أو الإسلامية في دعم قطاع السكن الذي يعتبر مهما، وقد أشرنا فيها إلى مختلف الإجراءات والمراحل التي تمر بها عملية منح القروض العقارية والتمويل العقاري الإسلامي لتمويل المشاريع السكنية.

كما تعرفنا على طريقة منح هذه القروض والتمويل الإسلامي والشروط المعمول بها لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. وكيف تساهم هذه البنوك في التقليل من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر. **نتائج الدراسة:** من خلال ما تم عرضه في الدراسة من محاولتنا للإجابة على الإشكالية خلصنا إلى النتائج التالية منها نتائج تختبر صحة فرضياتنا:

- يلعب التمويل العقاري سواء الكلاسيكي أو الإسلامي دورا هاما في تمكين العديد من المواطنين الجزائريين من تملك السكن، خاصة ذوي الدخل المحدود من خلال توفير بديل تمويلي يسمح لهم بشراء أو بناء أو ترميم مساكنهم حسب متطلباتهم ومعتقداتهم، مما يثبت صحة الفرضية الأولى.

- بنك C.N.E.P له دور فعال في تمويل قطاع السكن خصوصا بعد تحوله الي بنك العقار مما خوله الي كسب الزبائن، مما يثبت صحة الفرضية الثانية.

- يعتمد أي بنك على أسس ومعايير مختلفة ودقيقة فيما يخص قرار منحه للقروض العقارية، حيث تكمل هذه الأخيرة بعضها البعض لنجاح العملية وذلك لضمان استرداد قيمة هذه القروض.

- فرض البنك شروط ومعايير دقيقة للحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها. -تمر عملية منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك عبر عدة إجراءات ومراحل قد تنتهي بقبول أو رفض طلب القرض حسب كل حالة.

- إن زيادة الإقبال على القروض العقارية في C.N.E.P بنك نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن. - نظرا للإحصائيات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك وكالة برج بوعريريج فإن النوع الأكثر طلبا من القروض هو قرض شراء مسكن.

- من خلال دراستنا توضح لنا بأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يساهم في دعم القطاع السكني من خلال منح ما يقارب 155 قرضا فما أكثر سنويا.

-يساهم التمويل العقاري الإسلامي في قطاع السكن بمنح قروض سنوية بمقدار 27 قرضا خلال 3 سنوات متتالية فيما يخص الصيرفة الإسلامية.

- يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة وموجهة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية، من خلال منح عدة قروض وبقيم مختلفة بغية تحقيق ذلك.

- تساهم القروض العقارية في تلبية الطلب المتزايد على السكن خصوصا في ظل النمو السكاني المتزايد الذي تشهده الجزائر.

- دعم الاقتصاد الوطني عن طريق المساهمة في خلق فرص عمل جديدة خاصة في قطاع المقاولات والعقارات. - زيادة الإقبال على القروض العقارية في البنك نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن.

- تخوف بعض البنوك من المشاركة في القطاع السكني حتما سيؤدي إلى تزايد أزمة السكن. - للدولة دور فعال وملحوس من خلال منحها إعانات للصندوق الوطني للسكن للفئات ذات الدخل المتوسط.

الاقتراحات: هناك بعض الاقتراحات التي يمكن أن نقدمها في مجال التمويل العقاري تتمثل في: - تشجيع القطاع الخاص على إنجاز السكنات لخلق منافسة أكبر من أجل تقديم منتجات سكنية أكثر وذات نوعية.

- ضرورة زيادة الوعي بالتمويل العقاري.
 - إطلاق صيغ تمويل غير ربوية تتناسب مع معتقدات المواطن الجزائري، الأمر الذي يؤدي إلى زيادة الوحدات السكنية والتقليل من أزمة السكن.
 - على الدولة أن تراعي النسبة العالية للمجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.
- آفاق الدراسة:** لا شك أنه رغم الجهد المبذول في إتمام هذا البحث، فإن هذا الأخير لا يخلو من النقائص بسبب عدم قدرتنا على تناول كل نواحي الموضوع بالتفصيل، إلا أنه يمكن أن يكون هذا البحث جسرا يربط بين بحوث سبقت فأضاف إليها بعض المستجدات، لإثرائها وبعثها من جديد، وبحوث مقبلة كتمهيد لمواضيع يمكنها أن تكون إشكالية لأبحاث أخرى نذكر منها:
- أثر أسعار الفائدة في الإقبال نحو القروض العقارية.
 - تطوير التمويل العقاري الإسلامي في البنوك الجزائرية.
 - أثر الجانب الاقتصادي على التمويل العقاري.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2007.
- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي – السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.
- فالح محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري، إدارة البنوك الإسلامية، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
- محمد الفاتح محمود بشير المغربي، إدارة التمويل المصرفي، السودان، ط1، الاكاديمية الحديثة للكتاب الجامعي، السودان، 2020.
- محمد عبد الله شاهين، سياسات التمويل وأثره على نجاح الشركات والمؤسسات المالية، ط1، دار حميثة للنشر والترجمة، مصر، 2017.
- محمد غياث شيخة، " المبادئ، السياسات، التوجيهات الحديثة، ط1، دار رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، 2022.
- مفلح محمد عقل، وجهات نظر مصرفية، دار النشر، مكتبة المجتمع العربي، ط2.
- ثانياً: الرسائل الجامعية
- بن جدو فاطمة زهراء، صحراوي بن حليلة، المشاريع السكنية الجديدة في الجزائر بعد الإصلاحات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في علم الاجتماع تخصص علم اجتماع حضري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013/2014.
- بن نوى محمد الأمين، دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص مالية وبنوك، جامعة غرداية، 2016/2017.
- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2011/2012.
- بوسته ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016/2017.
- بوعلاق امينة هيفاء " السياسة السكنية في الجزائر بين الاختلالات والتطلعات " مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019/2020.
- تواتي منير، القرض العقاري كألية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014/2015.
- زويبر براحيلة، القرض العقاري والرهن العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2016/2017.
- سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، مذكرة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، 2014.
- شاغر ايمان، برغل سمية، عمليات التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مذكرة ماستر، تخصص مالية وصيرفة إسلامية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريبيج، 2022/2023.
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010.

عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008.
عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة
الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.
محفوظي سارة، قافا صليحة، " المشاركة المتناقصة كآلية من اليات التمويل العقاري الإسلامي"، أطروحة
تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، جامعة ادرار، 2021/2020.
مكاحلية حنين، بوصوفة سارة، واقع قطاع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، مذكرة تخرج مقدمة
لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مؤسسات مالية، جامعة 08 ماي
1945، قالمة، 2016/2015.

ثالثا: المجالات والملتقيات العلمية

1. مسعودي يوسف، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر
القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر.

خامسا: تقارير

تقارير مالية سنوية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك(2022/2021/2020).
تقارير مالية لعدد وقيم القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق وكالة برج بوعريريج (2022/2021).

المراجع باللغة الأجنبية

1. P-Charles, Economie et gestion bancaire, Paris, 1999, p75.
2. Ane Marie, risque et contrôle du risque, économise, France, 1999, p90.

المواقع الإلكترونية

1. <http://ARCHIVES.UNIV-BISKRS.DZ>.
2. www.cnepbanque.dz .
3. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك نسخة محفوظة 04-12-2017، بنك العقار، لمحة تاريخية، متوفر على الموقع:
www.cnepbanque.dz

الملاحق

الملحق رقم 01:

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREDIT AMENAGEMENT

1. Demande (imprimé CNEP).
2. 02 extraits du registre des naissances
3. Fiche familiale.
4. 02 Certificats de résidence.
5. 02 Photocopies de la carte nationale d'identité ou PC
6. 02 Relevés des émoluments et attestations d'emploi (à établir sur papier
- entête de l'organisme employeur)
7. Relevé des intérêts.
8. Copie légalisée Livret Foncier (toutes les pages).
9. Certificat de non inscription à l'hypothèque
10. Evaluation de la garantie (Architecte BENZERROUG)
12. Demande de prélèvement d'office sur compte CCP (imprimés CNEP) Légalisée
13. Autorisation de prélèvement d'office sur compte CCP (imprimés CNEP)
Légalisée
14. 03 chèques barrés.
15. Autorisation de prélèvement sur compte chèque CNEP
16. Assurance : catastrophes naturelles avec un avenant de subrogation au
Profit de la CNEP/Banque (Montant de la garantie doit être supérieur au Mt
Prêt).
17. 02 Copies légalisées N° affiliation CNAS
18. N° R.I.P
19. RELEVÉ COMPTE CCP 06 MOIS

CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREDIT CONSTRUCTION

1. Demande de crédit (imprimé CNEP-Banque).
2. 02 Actes de naissances .
3. Fiche familiale.
4. 02 fiches de résidence.
5. 02 Photocopies de la carte nationale d'identité ou permis de conduire .
6. 02 Relevés des émoluments et attestations d'emploi (à établir sur papier
- entête de l'organisme employeur) + 3 dernier fiche de paie
7. Relevé des intérêts.
8. Photocopies légalisées, acte de propriété enregistré et publié + Livret Foncier.
9. Photocopie légalisée du permis de construire (moins de 03 ans)
10. Devis estimatif + Fiche technique détaillée.
11. Certificat de non-inscription à l'hypothèque شهادة سلبية الرهن .
12. Demande de prélèvement d'office sur compte CCP(imprimés CNEP).
13. Autorisation de prélèvement d'office sur compte CCP(imprimés CNEP).
14. 03 chèques barrés.
15. Evaluation de la garantie Architecte
16. Autorisation de prélèvement sur compte chèque CNEP-Banque
17. 02 N° Affiliation CNAS ou carte CHIFA
18. N° R.I.P
19. RELEVÉ COMPTE CCP 1 ans

الملحق رقم 02:

D. R. C ANNABA
Structure : 300 D. R. C ANNABA

Le 29/04/2024

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Achat d'un logement auprès d'un particulier " ,
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- NON EPARGNANT

7 516 000,00 DA sur 40 ans à 6 % avec un différé de remboursement de 12 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 44 994,02 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçant dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne,
faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès
des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Deux photocopies légalisées de l'acte de propriété (publié et enregistré) ;
- 16- Une promesse de vente notariée décrivant de manière précise le bien, son implantation et le
montant de la transaction ;
- 17- Le certificat négatif d'hypothèque récent (Conservation foncière) du bien objet de la vente ;
- 18- Un rapport d'expertise établi par un architecte ou un bureau d'études, agréé par la CNEP Banque.

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

NB : Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions
de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit.

الملحق رقم 03:

D. R.C ANNABA
Structure : 300 D. R. C ANNABA

Le 29/04/2024

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Achat d'un logement auprès d'un particulier " ,
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

-NON EPARGNANT

8 284 000,00 DA sur 40 ans à 6 % avec un différé de remboursement de 12 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 51 993,95 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçants dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne,
faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès
des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Deux photocopies légalisées de l'acte de propriété (publié et enregistré) ;
- 16- Une promesse de vente notariée décrivant de manière précise le bien, son implantation et le
montant de la transaction ;
- 17- Le certificat négatif d'hypothèque récent (Conservation foncière) du bien objet de la vente ;
- 18- Un rapport d'expertise établi par un architecte ou un bureau d'études, agréée par la CNEP Banque.

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

NB : Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions
de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit.

الملحق رقم 04:

D. R.C SETIF
Structure : 369 BORDJ BOU ARRERIDJ 1

Date d'effet : 07/03/2024

Fiche technique " Finance Islamique"

v 3.0

Date de dépôt du dossier :	
Bien à financer	
Catégorie	: Tamwil Akari Logement
Qualité du vendeur	: Particulier
Prix d'achat	: 17 000 000,00 DA
Valeur expertisée	: 17 000 000,00 DA
Frais d'enregistrement	: 0,00 DA
Frais de publication	: 0,00 DA
Honoraires du notaire	: 0,00 DA
Coût d'acquisition	: 17 000 000,00 DA
Postulant	
Nom et prénoms	: Lieu de résidence :
Date de naissance	: 27/08/1965 (58 Ans) Monnaie :
Lieu de naissance	: Revenu mensuel : 70 000,00 DA
Qualité professionnelle	: Salarié du secteur public, retraité
Profession	: Cotation du jour :
Employeur	:
Capacité de remboursement : 31 500,00 DA	
Codébiteur	
Lien de parenté	:
Nom et prénoms	: Lieu de résidence :
Date de naissance	: 25/07/1962 (61 Ans) Monnaie :
Lieu de naissance	: Revenu mensuel : 40 000,00 DA
Qualité professionnelle	: Salarié du secteur public, retraité
Profession	: Cotation du jour :
Employeur	:
Capacité de remboursement : 16 000,00 DA	
Total Capacités	
Capacité de remboursement (Postulant + Codébiteur) : 47 500,00 DA	
Mandataire	
Nom et prénoms	:
Date de naissance	:
Lieu de naissance	:

الملحق رقم 05:

Caractéristiques du bien													
Description :													
Localisation :	Surfac : m ²												
Intervenants													
Vendeur :	Expert évaluateur :												
Notaire :	Conservation foncier :												
Assureur :													
Véhicule													
Marque :	Type :												
Résultat des consultations													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Centrale</th> <th>Répertorié / Non répertorié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C.R.E.M</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Centrale des impayés</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Fichier national</td> <td>Non</td> </tr> </tbody> </table>	Centrale	Répertorié / Non répertorié	C.R.E.M	Non	Centrale des impayés	Non	Fichier national	Non				
Centrale	Répertorié / Non répertorié												
C.R.E.M	Non												
Centrale des impayés	Non												
Fichier national	Non												
Observations													
Financement à accorder													
Montant du financement :	4 998 000,00 DA sur 14 ans à 6 %												
Echéance :	44 044,20 DA												
Assurance :	3 454,87 DA Mensualité : 47 499,06 DA												
Assurance													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Postulant</th> <th>Codébiteur</th> <th>Mensuelle</th> <th>Unique</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Montant de la majoration : 0,00 DA</td> <td>0,00 DA</td> <td>Montant de la contribution : 3 454,87 DA</td> <td>0,00 DA</td> </tr> </tbody> </table>	Postulant	Codébiteur	Mensuelle	Unique	0	0			Montant de la majoration : 0,00 DA	0,00 DA	Montant de la contribution : 3 454,87 DA	0,00 DA
Postulant	Codébiteur	Mensuelle	Unique										
0	0												
Montant de la majoration : 0,00 DA	0,00 DA	Montant de la contribution : 3 454,87 DA	0,00 DA										
Hamich Al Jiddiya													
Hamich Al Jiddiya :	12 002 000,00 DA												
Frais d'étude du dossier													
Frais de dossier (HT) :	15 000,00 DA												
Marge totale et prix de vente													
Marge bénéficiaire totale :	2 401 418,29 DA												
Prix de vente Mourabaha :	19 401 418,29 DA												
Signature du chargé du crédit													
Signature et avis du responsable du service													

الملحق رقم 06:



الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque
« Société Par Action » au capital social de 46.000.000.000 DA
Siège social : 61, Bd Souidani Boudjemâa - Chéraga - Alger



CONTRAT CARTE EPARGNE « CE »

LES PARTIES ONT CONVENU DE CE QUI SUIT .

Article 1 : Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet de fixer l'ensemble des conditions de délivrance, d'utilisation, de renouvellement et de mise en opposition de la Carte Epargne « CE ».

Article 2 : Délivrance de la carte

La carte épargne «CE» est délivrée au client titulaire d'un compte épargne. Le titulaire de la carte s'engage à utiliser la carte, au niveau des guichets des agences CNEP-Banque ainsi que dans les Distributeurs Automatiques de billets « DAB » du Réseau Monétique Interbancaire (RMI).

La carte est rigoureusement personnelle, son titulaire devant y apposer obligatoirement sa signature dès réception. Il est strictement interdit au titulaire de la carte de la prêter ou de s'en déposséder. Son usage est strictement limité aux opérations suivantes :

- Opérations d'épargne classiques au niveau des guichets de la CNEP-banque (retrait, Versement);
- Retrait d'espèces sur les distributeurs automatiques de billets (DAB)/(GAB) ainsi que les lecteurs de carte installés au niveau des guichets des agences CNEP-Banque;
- Consultation du solde et l'historique du compte sur les DAB de CNEP-Banque avec impression d'un mini relevé sur les DAB CNEP-Banque.

En cas de changement d'adresse, le porteur de la carte, qu'il soit ou non le titulaire du compte sur lequel fonctionne celle-ci, doit en informer la banque dans les meilleurs délais.

Article 3 : Code confidentiel

Un code personnel est communiqué confidentiellement par la banque au titulaire de la carte et uniquement à celui-ci. Le titulaire de la carte doit prendre toutes les mesures propres à assurer la sécurité de sa carte et du code confidentiel. Il doit donc tenir absolument secret son code et ne pas le communiquer à qui que ce soit.

Le nombre d'essais successifs de composition du code confidentiel est limité à trois (3) sur les appareils automatiques, avec le risque notamment de confiscation ou d'invalidation de la carte au troisième essai infructueux.

La composition du code secret au niveau du DAB/ GAB et des lecteurs de carte au niveau des agences, équivaut à une signature emportant reconnaissance de l'opération effectuée par le titulaire de la carte au moyen de celle-ci.

Article 4 : Modalités d'utilisation de la carte pour des opérations en agence

4.1- les opérations d'épargne (retrait et versement) au niveau des guichets de l'ensemble des agences CNEP-Banque et ce, à l'aide des lecteurs de cartes mis en place à cet effet.

4.2 les retraits d'espèces auprès des guichets sont possibles dans les limites des disponibilités du guichet payeur et sur présentation d'une pièce d'identité.

4.3 le nombre d'opérations de retrait, dans le cas de la déconnexion de l'agence (offline) est limité à trois (03) tentatives successives et plafonnées à hauteur d'un montant cumulé deDA.

Les montants des plafonds de retrait (offline) peuvent être révisés durant le cycle de vie de la carte.

4.4 les montants enregistrés de ces retraits, ainsi que les commissions éventuelles, sont portés dans les délais habituels propres aux retraits d'espèces au débit du compte.

4.5 le titulaire du compte doit, préalablement à chaque retrait et sous sa responsabilité, s'assurer de l'existence au compte d'un solde suffisant et disponible et le maintenir jusqu'au débit correspondant.

Article 5 : Modalités d'utilisation de la carte pour des retraits d'espèces dans les DAB/GAB

5.1- les retraits d'espèces sont possibles au niveau des DAB/GAB de la place, dans les limites des montants plafonds mensuels de retrait fixés lors de la délivrance de la carte. Les montants plafonds de retrait peuvent être révisés durant le cycle de vie de la carte.

5.2 les montants enregistrés de ces retraits, ainsi que les commissions éventuelles, sont portés dans les délais habituels propres aux retraits d'espèces au débit du compte concerné.

5.3 le titulaire du compte doit, préalablement à chaque retrait et sous sa responsabilité, s'assurer de l'existence au compte d'un solde suffisant et disponible et le maintenir jusqu'au débit correspondant.

Article 6 : Preuve des opérations

Les opérations effectuées au moyen de la carte sur DAB/GAB et lecteurs de carte au niveau des guichets, sont enregistrées automatiquement sur un support électronique. Ces enregistrements constituent la preuve des opérations effectuées au moyen de la carte et la justification de leurs imputations au compte auquel cette carte est adossée.

Article 7 : Responsabilité de la banque

La banque n'est nullement responsable des pertes directes encourues par le titulaire de la carte dues au dysfonctionnement du système, que lorsque ce dernier incombe directement à la banque et n'est pas indépendant de sa volonté.

De même, la responsabilité de la banque est dérogée si le défaut est signalé au titulaire de la carte par un message sur appareil ou d'une autre manière visible.

Article 8 : Indisponibilité du système

La banque n'est nullement responsable des conséquences directes ou indirectes de l'utilisation de la carte en cas d'indisponibilité technique du système.

L'indisponibilité du système est signalée par les DAB/GAB

Article 9 : Recevabilité des oppositions

L'ordre de versement/retrait donné au moyen de la carte est irrévocable. Seules sont recevables par la banque les oppositions, émanant du titulaire de la carte, expressément motivées par la perte ou le vol de celle-ci, l'utilisation frauduleuse de la carte ou des données liées à son utilisation. L'opposition pour utilisation frauduleuse de la carte ou des données liées à son utilisation peut être effectuée dans le cas où le titulaire de la carte est toujours en possession de sa carte au moment de l'opération contestée uniquement dans les cas suivants :

- La carte a été contrefaite ;
- L'opération contestée a été effectuée frauduleusement, à distance, sans utilisation physique de la Carte, avec son seul numéro et d'autres données y figurant.

Article 10 : Modalités de blocage et d'opposition de la carte

10.1 - le titulaire de la carte doit déclarer immédiatement la perte ou le vol de celle-ci. Cette déclaration doit être faite pour la mise en opposition de la carte à l'agence domiciliaire ou au centre d'appel, en appelant l'un des numéros de téléphone réservés à cet effet ou à une agence CNEP-Banque autre qui se chargera de transmettre cette déclaration à l'agence domiciliaire. Toutefois le client devra se présenter auprès de son agence domiciliaire afin de confirmer ou de réfuter cette opération et ce dans les plus brefs délais. Le blocage ou l'opposition de la carte doit être notifiée à son titulaire.

10.2 - la banque ne saurait être tenue pour responsable des conséquences de l'opposition de la carte par téléphone qui n'émanerait pas du titulaire du compte.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	الإهداء
-	شكر و عرفان
I	ملخص الدراسة
II	قائمة المحتويات
III	قائمة الجداول
III	قائمة الأشكال
IV	قائمة الملاحق
ب	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة	
08	تمهيد
09	المبحث الأول: ماهية التمويل السكني
09	المطلب الأول: تعريف تمويل قطاع السكن
10	المطلب الثاني: أهمية التمويل السكني
10	المطلب الثالث: أنواع التمويل السكني
11	المطلب الرابع: صيغ التمويل السكني
13	المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية
13	المطلب الأول: تعريف القروض العقارية
14	المطلب الثاني: أنواع وخصائص القروض العقارية
16	المطلب الثالث: أهمية القروض العقارية
17	المطلب الرابع: الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري والمخاطر المترتبة عنها
20	المبحث الثالث: التمويل العقاري الإسلامي
20	المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري الإسلامي
20	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري الإسلامي
21	المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري الإسلامي
21	المطلب الرابع: صيغ التمويل العقاري الإسلامي
24	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي للدراسة	
26	تمهيد
27	المبحث الأول: مفاهيم عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
27	المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
28	المطلب الثاني: خدمات واهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
29	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
33	المطلب الرابع: مؤشرات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
37	المبحث الثاني: القروض العقارية المعتمدة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك والية منحها

فهرس المحتويات

37	المطلب الأول: أنواع القروض العقارية الممنوحة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
43	المطلب الثاني: شروط منح القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
44	المطلب الثالث: مراحل دراسة ملف قرض عقاري
45	المطلب الرابع: دراسة حالة ملف قرض عقاري
49	المبحث الثالث: مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك
50	المطلب الأول: مساهمة القروض العقارية الكلاسيكية في تمويل قطاع السكن بوكالة برج بو عريريج
53	المطلب الثاني: مساهمة التمويل العقاري الإسلامي في تمويل قطاع السكن بوكالة برج بو عريريج
53	المطلب الثالث: أهمية التمويل العقاري الكلاسيكي والإسلامي في تمويل قطاع السكن
55	خلاصة الفصل الثاني
57	الخاتمة
60	قائمة المراجع
63	الملاحق
70	فهرس المحتويات

الملخص:

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مساهمة القروض العقارية في تمويل السكن مع ابراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري، وقد اقتصرَت الدراسة على دراسة حالة لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط C.N.E.P، ومن أجل ذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي في الجانب النظري والمنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة بالنسبة للجانب الميداني مع استخدام المقابلة والملاحظة، وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج أهمها ان مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن قد تخفف من حدة أزمة السكن عن طريق التمويل العقاري الممنوح من طرف البنوك، وخاصة بنك-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بحكم تخصصه في السكن، وذلك عن طريق دراسة إحصائية قمنا بها تضمنت مساهمة عدد وقيم القروض العقارية التي قام الصندوق بمنحها خلال الفترة (2023/2021)، بحيث توصلنا إلى أن الصندوق ساهم في تمويل القطاع السكني عن طريق منح القروض خاصة القروض الموجهة لشراء سكن بنسب كبيرة مقارنة بالأنواع الأخرى، أما فيما يخص الجانب الإسلامي فالصندوق قام بمنح التمويل بصيغة الإجارة فقط.

الكلمات المفتاحية: قطاع السكن، القروض العقارية، التمويل العقاري الاسلامي، تمويل السكن، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك.

Abstract:

This study aimed to identify the contribution of real estate loans to housing financing while highlighting the procedures and methods for real estate financing. The study was limited to a case study of the National Savings and Reserve Fund (CNEP) Bank. For this purpose, the descriptive approach was relied upon in the theoretical aspect, the descriptive analytical approach, and a case study in relation to... For the field aspect, with the use of interviews and observation, the study reached several results, the most important of which is that the banks' contribution to financing the housing sector may alleviate the severity of the housing crisis through real estate financing granted by banks, especially the National Savings and Reserve Bank, due to its specialization in housing. Through a statistical study we conducted that included the contribution of the number and values of real estate loans that the Fund granted during the period (2021/2023), we concluded that the Fund contributed to financing the housing sector by granting loans, especially loans directed to purchasing housing, in large proportions compared to other types. Regarding the Islamic aspect, the Fund granted financing in the form of leasing only.

Key words: Housing sector, Mortgage Loans, Islamic real estate financing, Housing financing, National Savings and Reserve Fund-Bank.