

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي-برج بوعريريج-  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، الطور الثاني  
ميدان: علوم اقتصادية، والتسيير وعلوم تجارية  
شعبة: علوم اقتصادية  
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

الموضوع:

دراسة تحليلية لدور البنوك الإسلامية في تمويل شراء السكن

-دراسة حالة مصرف السلام - الجزائر-

إشراف الأستاذ(ة)

➤ صغور فريد

من إعداد الطالبتين:

➤ سليمانى ايناس

➤ فتح الله دنيا

لجنة المناقشة	
رئيسا	د. رزقي محمد
مشرفا	أ. صغور فريد
ممتحنا	د. سعيداني سميرة

السنة الجامعية: 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# اهداء

قال الله تعالى: " رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ". الآية 19 من سورة النمل.

فالحمد لك حتى ترضى، والحمد لك إذا رضيت، والحمد لك بعد الرضا أن وفقتني لإتمام هذا العمل المتواضع أهدي ثمرته إلى: الذي تاهت الكلمات في وصفه وعجز اللسان في ذكر مآثره إلى سندي وعوي وقدوتي إلى النور الوضاء مصدر فخري وذخري إلى ذلك ينبوع الذي اغترفت منه الحنان إلى الذي يعجز اللسان والقلم على خطه في الكلمات إلى من جعل نفسه شمعة تحترق من أجل أن ينير دربي إلى من تعب وشقي من أجل راحتي وسعادتي اليك يا أبي العزيز الغالي أسأل الله أن يحفظك ويرعاك.

إلى نور العيون...ورمش الجفون والسر المكنون والحب المخبون في القلب المفتون والعقل الموزون وأصدر الحنون، إلى بلسم الشافي والقلب الدافئ والحنان الكافي، إلى التي حاطتني بسياج حبها إلى أروع ام في الوجود أمي الحبيبة أسأل الله أن يطيل في عمرك.

إلى من قاسموني حنان أبي وأمي ومصدر افتخاري واعتزازي؛ وأسعد برؤيتهم إخوتي كل باسمه

إلى أختي وزوجها.

إلى أعمامي وعماتي، أحوالي وخالاتي وكل من تجمعني معهم صلة الرحم والقرابة.

إلى من هم كالنور للعين زملائي وأصدقائي الذين كانوا لي نعم الصحبة.

إلى كل من لم يجد اسمه فغضب، إلى كل عزيز لم يذكر اسمه في هذا الاهداء فاسمه منقوش في قلبي لا يحتاج إلى النقش بقلم قد يزول حبره، إلى كل من أدركه القلب ولم يدركه القلم، إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة عملي وفقهم الله في مشوارهم وسدد خطاهم....

# ايناس

# إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

شيء جميل أن يسعى الإنسان للنجاح فيحصل عليه ولكن الأجل أن يتذكر من كان السبب في ذلك.

أهدي ثمرة جهدي ونجاحي إلى:

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

إلى الغالية أمي ثم أمي ثم أطل الله في عمرك وحسن عملك وأدخلك جنته.

إلى الذي تحمل مشقة وعناء الحياة لأجلنا إلى الغالي أبي أطل الله في عمره وحفظه.

إلى سندي وقوتي وملاذي بعد والداي إلى من أظهروا لي أجمل ما في الحياة إلى رفقاء دربي أختاي رحمة ورائية وأخي محمد.

إلى كل من ساعدني في هذا العمل المتواضع من بعيد أو قريب ولو كانت بكلمة أو بسمة رفعت من معنوياتي وإلى كل من علمني حرفا في هذة الدنيا الفانية.

إلى كل من تسعهم ذاكرتي ولا تسعهم مذكرتي.

دنيا

# شكر وتقدير

قال تعالى: (لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ) الآية 07 سورة إبراهيم.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: (من لم يشكر الناس لم يشكر الله).

لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد حتى إذا رضيت، لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه على جميع نعمك كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك لما وفقتنا إليه.

رب شكرك واجب محتم ها أنا ذا بالشكر أتكلم يا

عدا الحصا بعرض السماء مقدارها يرضيك أني بعد شكرك مسلم

مالي أرى نعم الإله تحيطني من كل جنب ثم لا أتكلم

دعني أحدث بالنعيم فإنني ممن يقر ولست ممن يتكلم

نشكر الله عز وجل الذي وفقنا في انجاز هذا البحث كما نتقدم بالشكر الجزيل، الى الاستاذ الفاضل "صغور فريد" الذي لم ييخل علينا بعطائه العلمي وأراءه وأفكاره ونصائحه من خلال مراحل البحث منذ أن كان فكرة حتى صار مذكرة، كما لا ننسى أساتذتنا الكرام بجامعة محمد البشير الابراهيمى، ونحن نكن لهم فائق التقدير والاحترام ونشكرهم جزيل الشكر على ما قدموه لنا طوال فترة الدراسة.

كما أتقدم بشكر والاعتراف بالفضل لكل من ساهم من قريب أو من بعيد في اعداد هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة أو دعاء.

وأخيرا نسأل الله العفو والمغفرة وأن يرزقنا وجميع المسلمين حسن الخاتمة.

.... فحياتنا ألم يغطيها أمل يحققها عمل ونهايتها أجل ولكل امرئ جزاء بما عمل....

تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن في ظل الصعوبات الكبيرة لحصول هذا القطاع على التمويل الكافي واللازم من المصادر التقليدية، فأصبح من الضروري البحث عن بدائل أخرى منها البنوك الإسلامية، ومن أجل الامام بحثيات الموضوع قمنا بتقسيم هذه الدراسة الى جزئين جزء نظري والأخر تطبيقي.

تطرقنا في الجزء النظري الى فصلين، الفصل الأول قمنا من خلاله دراسة مفاهيم عامة حول البنوك الإسلامية وخصائصها ومبادئها، وكذلك التمويل الإسلامي ومختلف أساليب تمويلها التي تقدمها، أما بالنسبة للفصل الثاني فقد تكلمنا فيه عن واقع تمويل قطاع السكن ووضعيته في الجزائر مع ذكر المؤسسات والصيغ السكنية المعتمدة عن قطاع السكن في الجزائر.

أما في الجانب التطبيقي أي فيما يخص الفصل الثالث، قمنا من خلاله بدراسة حالة بنك السلام الجزائر باستخدام التقارير السنوية خلال الفترة (2012-2020) من أجل ربط الجانب النظري للبحث بالواقع العملي التي قمنا بتحليله، كما توصلنا الى أن بنك السلام الجزائر يلعب دورا كبيرا وفعالاً في مجال التمويل العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** البنوك الإسلامية، تمويل قطاع السكن، التمويل الإسلامي، بنك السلام الجزائر.

## Abstract:

This study aims to shed light on Islamic banks in financing the housing sector in light of the great difficulties for this sector to obtain sufficient and necessary financing from traditional sources; It became necessary to search for other alternatives, including Islamic banks; For the sake of familiarity with the research of the subject, we divided this study into two parts, a theoretical part and an applied part.

In the theoretical part, we discussed two chapters; The first chapter, in which we studied general concepts about Islamic banks, their characteristics and principles; As well as Islamic finance and the various methods of financing it provides; As for the second chapter, we talked about the reality of financing the housing sector and its situation in Algeria with mentioning the housing institutions and formulas adopted for the housing sector in Algeria

As for the practical aspect regarding the third chapter; Through it, we studied the case of Al Salam Bank Algeria using annual reports during the period (2012-2020) in order to link the theoretical side of the research with the practical reality that we analyzed; We also concluded that Al Salam Bank Algeria plays a large and effective role in the field of real estate financing.

**Keywords :** Islamic Banks ; housing finance; Islamique finance; Salam Bank Algeria.



فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الاهداءات
	شكر وتقدير
	الملخص
VI-II	فهرس المحتويات
VIII	قائمة الجداول
IX	قائمة الأشكال
XII-XI	قائمة المختصرات
أ-ج	مقدمة
27-6	الفصل الأول: مدخل عام للبنوك الإسلامية والتمويل الاسلامي
7	تمهيد
8	المبحث الأول: مفاهيم حول البنوك الاسلامية
8	المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك الاسلامية
9-8	الفرع الأول: نشأة البنوك الاسلامية
11-10	الفرع الثاني: تعريف البنوك الاسلامية
11	المطلب الثاني: خصائص وأقسام البنوك الإسلامية
12-11	الفرع الأول: خصائص البنوك الإسلامية
14--12	الفرع الثاني: أقسام البنوك الإسلامية

14	المطلب الثالث: مبادئ وأهداف البنوك الإسلامية
14	الفرع الأول: مبادئ البنوك الإسلامية
17-14	الفرع الثاني: أهداف البنوك الإسلامية
18	المبحث الثاني: ماهية التمويل الإسلامي
18	المطلب الأول: مفهوم التمويل الإسلامي
19-18	الفرع الأول: تعريف التمويل الإسلامي
19	الفرع الثاني: خصائص التمويل الإسلامي
19	المطلب الثاني: أنواع التمويل الإسلامي ومبادئه
20-19	الفرع الأول: أنواع التمويل الإسلامي
22-20	الفرع الثاني: مبادئ التمويل الإسلامي
23	المطلب الثالث: صيغ التمويل الممنوحة في البنوك الإسلامية
24-23	الفرع الأول: صيغة التمويل على أساس البيوع
25-24	الفرع الثاني: صيغة التمويل على أساس المشاركة
26-25	الفرع الثالث: صيغ التمويل بأساليب أخرى
27	خلاصة الفصل
53-28	الفصل الثاني: واقع تمويل قطاع السكن في الجزائر
29	تمهيد
30	المبحث الأول: وضعية قطاع السكن في الجزائر
31-30	المطلب الأول: وضعية قطاع السكن في الفترة (1962-1979)

32-31	المطلب الثاني: وضعية قطاع السكن في الفترة (1980-1989)
32	المطلب الثالث: وضعية قطاع السكن في الفترة (1990-2019)
33-32	الفرع الأول: الفترة ما بين (1990-1994)
34-33	الفرع الثاني: الفترة ما بين (1995-2000)
35	الفرع الثالث: الفترة ما بين (2000-2004)
36-35	الفرع الرابع: الفترة ما بين (2005-2009)
37-36	الفرع الخامس: الفترة ما بين (2010-2014)
38-37	الفرع السادس: الفترة ما بين (2015-2019)
38	المبحث الثاني: المؤسسات والصيغ السكنية المعتمدة في تمويل قطاع السكن في الجزائر
38	المطلب الأول: المؤسسات المتدخلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر
40-38	الفرع الأول: المصارف ودورها في تمويل السكن في الجزائر
41-40	الفرع الثاني: المؤسسات المالية المساهمة في تمويل السكن في الجزائر
46-42	الفرع الثالث: المؤسسات المالية الداعمة للجانب التمويلي
49-47	المطلب الثاني: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن
52-50	المطلب الثالث: شروط الاستفادة من الصيغ السكنية
53	خلاصة الفصل
72-54	الفصل الثالث: دراسة تطبيقية حول بنك السلام الجزائري
55	تمهيد
56	المبحث الأول: مفهوم بنك السلام الجزائري وأهم مؤشراتته المالية

57-56	المطلب الأول: تعريف بنك السلام الجزائر
57	المطلب الثاني: خصائص وأهداف بنك السلام الجزائر
57	الفرع الأول: خصائص بنك السلام الجزائر
57	الفرع الثاني: أهداف بنك السلام الجزائر
58	المطلب الثالث: أهم المؤشرات المالية لبنك السلام الجزائر
59-58	الفرع الأول: اجمالي الأصول
60-59	الفرع الثاني: حقوق المساهمين
61-60	الفرع الثالث: حجم الودائع
62-61	الفرع الرابع: النتيجة الصافية
62	المبحث الثاني: دور بنك السلام في التمويل العقاري وشراء السكنات
62	المطلب الأول: أهم المنتجات المالية الموجهة للقطاع العقاري
63	الفرع الأول: دار السلام LPA / LPP
64-63	الفرع الثاني: دار السلام لامتلاك منزل
64	الفرع الثالث: دار السلام لبناء أو توسيع منزل
65	الفرع الرابع: دار السلام لتهيئة منزل
66	المطلب الثاني: مكانة التمويل العقاري ضمن اجمالي التمويلات للأفراد
67-66	الفرع الأول: تطور اجمالي التمويلات للأفراد خلال (2012-2020)
68-67	الفرع الثاني: تطور اجمالي التمويلات العقارية للأفراد خلال (2012-2020)
69-68	الفرع الثالث: نسبة التمويل العقاري من اجمالي تمويلات الأفراد خلال 20/16

71-70	المطلب الثالث: مقارنة الصيغ التمويلية لبنك السلام (2012-2020)
72	خلاصة الفصل
76-73	خاتمة
	قائمة المراجع



## قائمة الجداول

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
9	أهم البنوك الإسلامية المنتشرة حول العالم	01-01
33	صيغ السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1990-1994	01-02
34	صيغ السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة 1995-2000	02-02
35	صيغ التمويل العقاري والمساكن الموزعة خلال الفترة 2000-2004	03-02
36	المساكن الموزعة خلال الفترة 2005-2009	04-02
37	اجمالي البرامج المنجزة خلال الفترة 2010-2014	05-02
37	التوزيع المبرمج خلال الفترة 2015-2019	06-02
42	توزيع رأس مال إعادة التمويل الرهني	07-02
58	تطور اجمالي الأصول 2012-2020	01-03
59	تطور حقوق المساهمين في بنك السلام خلال 2012-2020	02-03
60	تطور حجم الودائع في بنك السلام في الفترة 2012-2020	03-03
61	تطور النتيجة الصافية في بنك السلام 2012-2020	04-03
66	تطور اجمالي التمويلات للأفراد في الفترة 2012-2020	05-03
67	تطور اجمالي التمويلات العقارية للأفراد خلال السنوات 2012-2020	06-03
68	نسبة التمويل العقاري من اجمالي تمويلات الأفراد خلال الفترة 2016-2020	07-03
70	مقارنة الصيغ التمويلية لبنك السلام 2012-2020	08-03



# قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

الصفحة	الشكل	الرقم
17	أهداف البنك الإسلامي	01-01
26	صيغ التمويل الممنوحة في البنوك الإسلامية	02-01
58	تطور إجمالي الأصول في بنك السلام 2012-2020	01-03
60	تطور حقوق المساهمين في بنك السلام خلال الفترة 2012-2020	02-03
61	تطور حجم الودائع في بنك السلام في الفترة 2012-2020	03-03
62	تطور النتيجة الصافية في بنك السلام 2012-2020	04-03
66	تطور إجمالي التمويلات للأفراد في الفترة 2012-2020	05-03
67	تطور إجمالي التمويلات العقارية للأفراد خلال السنوات 2012-2020	06-03
69	نسبة التمويل العقاري من إجمالي تمويلات الأفراد خلال الفترة (2016-2020)	07-03
70	مقارنة الصيغ التمويلية لبنك السلام 2012-2020	08-03



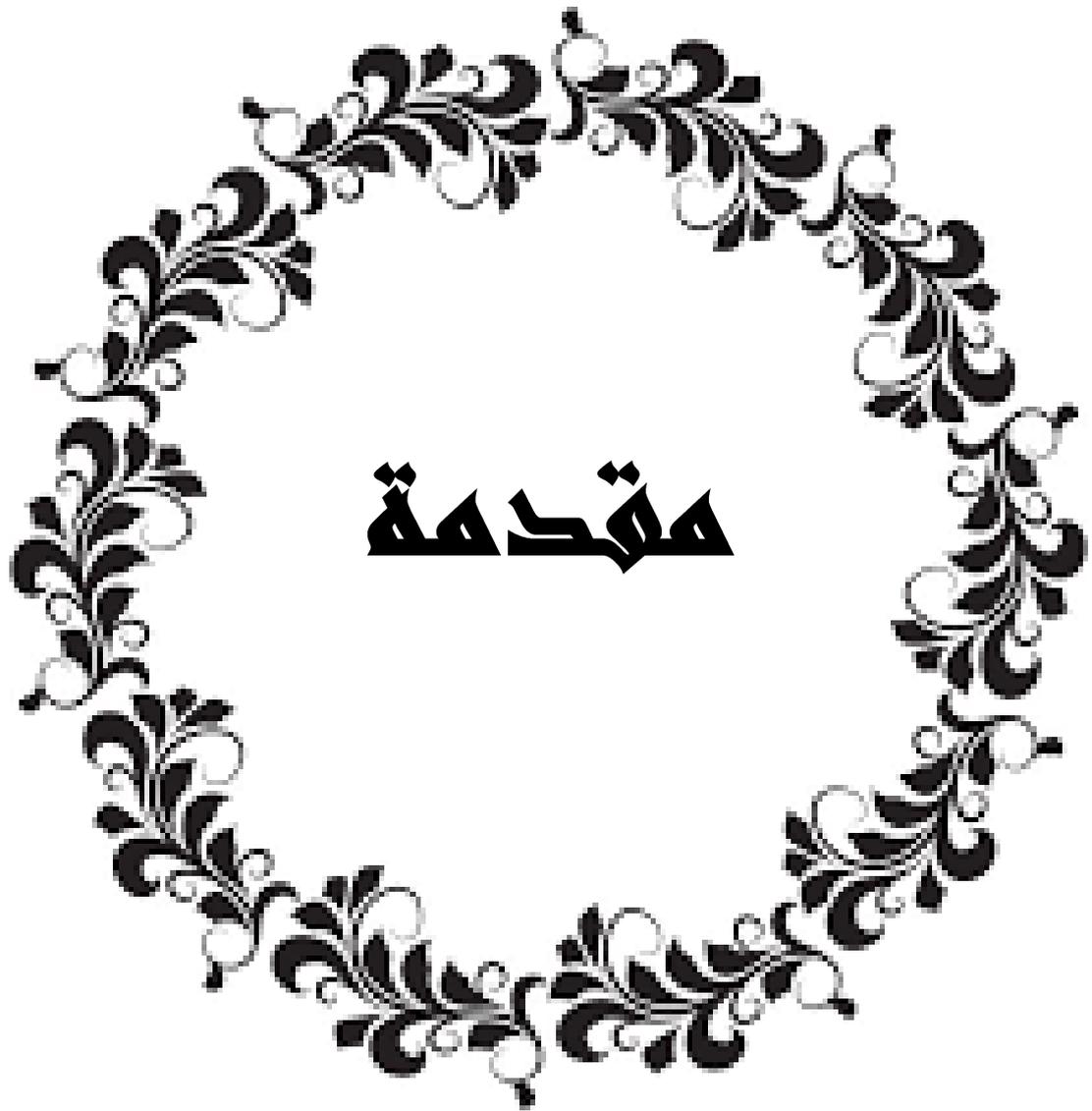
قائمة

المختصرات

قائمة المختصرات

المصطلح باللغة الأجنبية	المصطلح باللغة العربية	الاختصار/ الرمز
Agence national de l'Amélioration et de Développement du Logement	الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن	AADL
Banque de l'Agriculture et du Développement Rural	بنك الفلاحة والتنمية الريفية	BADR
Banque de Développement Local	بنك التنمية المحلية	BDL
Banque Extérieure d'Algérie	البنك الخارجي الجزائري	BEA
Banque Nationale d'Algérie	بنك الوطني الجزائري	BNA
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	CNEP
Caisse Nationale Logement	الصندوق الوطني للسكن	CNL
Crédit Populaire d'Algérie	القرض الشعبي الوطني	CPA
Entreprise de Promotion Logement Familiale	مؤسسة ترقية السكن العائلي	EPLF
Fonds de Garantie et Caution Mutuelle en Promotion Immobilier	صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية	FGCMPI
Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales	الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية	FNPOS
Logement Aidé ou Participatif	السكن المدعم أو التساهمي	LAP
Logement Promotionnel Aidé	السكن الترقوي المدعم	LPA
Logement Public Locatif	السكن العمومي الإيجاري	LPL
Logement Promotionnel Public	السكن الترقوي العمومي	LPP
Logement Rural	السكن الريفي	LR
Logement Sociale	السكن الاجتماعي	LS
Logement Social Participatif	السكن الاجتماعي التساهمي	LSP
Location-Vente	البيع بالإيجار	LV

Office de Promotion et de Gestion Immobilière	ديوان الترقية والتسيير العقاري	OPGI
Crédit Société Garantie du Immobilier	شركة ضمان القرض العقاري	SGCI
Société de Refinancement Hypothécaire	شركة إعادة التمويل الرهنى	SRH



# مقدمة

يعرف موضوع أزمة السكن اهتماما متزايدا في حياة الفرد، فالمواطن البسيط أكثر ما يشغله اليوم تأمين ذلك المسكن الذي بات من أصعب ما قد يتحقق.

وأصبح السكن من أهم الضروريات في حياة البشر، حتى أن السنة النبوية الشريفة جاءت على ذكره في الحديث على أنه من متاع الدنيا، وروى الحاكم وأبو نعيم من حديث سعد بن أبي وقاص رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال: "أربع من السعادة: المرأة الصالحة، والمسكن الواسع، والجار الصالح، والمركب الهنيء، وأربع من الشقاء: المرأة السوء، والجار السوء، والمكب السوء، والمسكن الضيق".

وتعتبر أزمة السكن أزمة عالمية تعاني منها غالبية الدول ولكن بدرجات مختلفة، فمنها ما يعاني من نقص المعروض السكني وبالتالي البحث عن التمويل لإنجاز المزيد من الوحدات السكنية، ومنها ما يعاني من ارتفاع وغلاء المساكن وبالتالي البحث عن اليات للتمويل لاقتناء المساكن، وان تعددت الزوايا واختلفت فإنها تجتمع في نقطة واحدة وهي الحاجة الى التمويل لامتلاك مسكن خصوصا مع ارتفاع العقارات.

من هنا اهتمت الدول بنشاط التمويل العقاري وأعطته الأهمية اللازمة له، والجزائر كغيرها من البلدان تعرف اهتماما متزايدا في محاولة قضائها على أزمة السكن عن طريق التمويل الإسلامي، لأنه يعتبر من أهم مقومات نجاح الصناعة المصرفية الإسلامية، حيث أن توفير بدائل للقروض التقليدية بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة يعد من أهم التحديات التي تواجه العمل المصرفي الإسلامي، وقد نجحت المصارف الإسلامية في تقديم العديد من الصيغ التي يمكن استخدامها في تمويل العديد من القطاعات الاقتصادية من صناعية وتجارية وخدمية بأساليب وصيغ متعددة ومتطورة.

وباعتبار أن البنوك هي مؤسسات مالية تملك الموارد المالية القابلة للتوظيف في مختلف المشاريع وفي مختلف القطاعات، وبالتالي يمكن للتمويل البنكي أن يشكل أحد أهم الروافد التي يلجأ إليها الأفراد للحصول على التمويل في مجال قطاع السكن، وكلما كان هذا التمويل متوافق مع معتقدات الشعب الجزائري كلما أمكن له أن يساهم في حل مشكلة السكن في الجزائر.

وبما أن الشعب الجزائري هو مجتمع مسلم فهو يبحث عن أساليب تمويلية تتوافق ومعتقداته المستمدة من تعاليم الشريعة الإسلامية، من هنا تظهر الأهمية البالغة التي يمكن أن يلعبها التمويل الإسلامي بمؤسساته بصفة عامة والبنوك الإسلامية بصفة خاصة في تمويل قطاع السكن والحد من مشكلته من خلال تعدد الصيغ وتنوع الأساليب التي يمتاز بها.

ومن خلال ما سبق ذكره يمكن صياغة إشكالية هذه الدراسة على النحو التالي:

### مامدى مساهمة بنك السلام في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

وللإجابة على هذا التساؤل الرئيسي يمكن طرح التساؤلات الفرعية الآتية:

1. ما المقصود بالبنوك الإسلامية؟
2. ماهي المبادئ التي تحكم عمل البنوك الإسلامية؟
3. ما هي أساليب تمويل قطاع السكن المعتمدة من طرف بنك السلام الجزائر؟

### الفرضيات

ولمعالجة بحثنا سنقوم بصياغة الفرضيات التي تعتبر أكثر الإجابات احتمالا للأسئلة المطروحة والتي تبقى دائما

قابلة للاختبار والمناقشة وتمثل في:

1. البنوك الإسلامية هي مؤسسات مصرفية مبنية على أحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها في كافة تعاملاتها؛
2. يرتكز عمل بنوك الإسلامية على مجموعة من المبادئ المستمدة من أحكام الشريعة الإسلامية؛
3. يمتلك مصرف السلام العديد من الصيغ لتلبية جميع احتياجات زبائنه في مجال تمويل السكن.

### أسباب اختيار الموضوع:

من أهم أسباب التي دفعت بنا الى اختيار هذا الموضوع ما يلي:

1. ميول الطالبتين للبحث في مجال الاقتصاد الإسلامي؛
2. محاولة الوقوف على واقع عمل البنوك الإسلامية في الجزائر؛
3. تفاقم ظاهرة مشكل السكن في الجزائر بسبب ارتفاع أسعار العقار مع تديني القدرة الشرائية للمواطن.

### أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من أهمية النظام المالي الإسلامي وخاصة البنوك الإسلامية التي أصبحت محل اهتمام كثير من الاقتصاديين والباحثين حتى في الدول الغربية وذلك لقدرتها على امتصاص تأثير الأزمات المالية العالمية حيث أصبح وبشكل واضح انتشار البنوك الإسلامية في جميع أنحاء العالم؛ إضافة الى الدور الذي يلعبه القطاع العقاري في التنمية الاقتصادية ومحاولة إيجاد بديل عن التمويل التقليدي لتمويل هذا القطاع.

## أهداف الدراسة:

1. التعرف على البنوك الإسلامية وصيغها التمويلية؛
2. التعرف على الصيغ التمويلية المستخدمة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن؛
3. التعرف على مدى مساهمة بنك السلام الجزائر في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

## منهج الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة وللوصول إلى النتائج المرجوة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي حيث تم الاعتماد على المنهج الوصفي في التعريف بمختلف المصطلحات والمفاهيم للبنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي، والمنهج التحليلي من خلال جمع البيانات اللازمة لإجراء الدراسة من التقارير السنوية المنشورة على موقع بنك السلام الجزائر وذلك خلال الفترة الممتدة (2012-2020) وتحليل هذه التقارير.

## الدراسات السابقة:

بغرض استكمال الجانب النظري للدراسة وبهدف ترصيد محتوى الدراسة والفرضيات، تم الاطلاع على الجهود السابقة للباحثين في هذا المجال ويمكن الإشارة لها كالآتي:

1. صيرينة رقاني، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، شهادة الماستر أكاديمي، بجامعة قاصدي مرباح، 2016/2015، التي هدفت الى ابراز إجراءات واساليب التمويل العقاري في بنك البركة الجزائري وكالة غرداية، وتوصلت الدراسة الى ان البنوك الإسلامية بصفة عامة وبنك الجزائر بصفة خاصة تسعى الى الحد من تفاقم أزمة السكن من خلال مجموعة من الأساليب وفق إجراءات معينة وهي تأجير عقار المنتهي بالتمليك للأفراد والاستصناع.
2. بن قايد الشيخ، دور الصكوك الإسلامية في تطوير التمويل الإسلامي وتحقيق التنمية الاقتصادية، شهادة دكتوراه؛ جامعة غرداية، 2020/2019؛ والتي تهدف الى دراسة الدور الذي يمكن ان تلعبه الصكوك الإسلامية في توفير التمويل اللازم للحكومات والشركات وبالتالي مساهمتها في تمويل وتحقيق التنمية الاقتصادية. وتوصلت الى أن الصكوك الإسلامية تساهم في تمويل مشاريع البنية التحتية والمشاريع الضخمة التي تتطلب اقامتها رؤوس أموال كبيرة، وهي بذلك تحقق فوائد لكل من المصدر والمستثمر، وتساهم في تنشيط حركة رؤوس الأموال واستقطابها نحو فرص استثمارية تحقق التنمية الاقتصادية المنشودة للبلد.
3. محتاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية، شهادة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2008، التي هدفت الى دراسة القضايا التي تتعلق بالمصارف الإسلامية وبمختلف المخاطر التي

تعرض صيغها التمويلية، فقد توصلت الى ان المصارف الإسلامية حديثة النشأة تركز في معاملاتها على قواعد الفقه الإسلامي ولها اهداف اقتصادية واجتماعية.

4. سيف هشام صباح، الصيرفة الإسلامية دراسة تحليلية على المصرف العراقي مفهومها وعملياتها، شهادة ماجستير، العراق، 1999، تطرق الى مفهوم الصيرفة الإسلامية واشكال الاستخدامات فيها وخلفيات تأسيس المصرف العراقي الإسلامي. حيث وصلت النتائج الى ان المصارف الإسلامية تسعى الى تحقيق اهداف ذات طابع انساني واجتماعي إضافة الى تحقيق هدف الربحية الضروري لبقاء ونمو المصرف وقد أخذت هذه المصارف بالازدياد وبشكل كبير في مختلف انحاء العالم.

5. زهية مراد، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، حالة الجزائر، ماستر أكاديمي، جامعة عبد الحفيظ بوالصوف، ميله، 2019/2018، هدفت الى تعريف البنوك الإسلامية وعلى الصيغ التمويلية المستخدمة من طرف البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن وتوصلت الى ان البنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تلعب دور الوسيطين أصحاب المدخرات وأصحاب العجز التمويلي، وتنوع أساليب التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية بين أساليب التمويل الزراعية (المساقاة) وأساليب تمويل التجارية (المراجحة) وأساليب التمويل بالإيجار والتمويل الحسن (القرض).

## هيكل الدراسة:

لغرض الإحاطة بمعظم جوانب الدراسة فقد تم تأطير ثلاثة فصول فصلين نظريين وفصل تطبيقي كما يلي:

- سنتناول في الفصل الأول الخلفية النظرية حول مفاهيم البنوك الإسلامية والتمويل الإسلامي وهذا بالتطرق الى تعاريف البنوك الإسلامية ومبادئها؛ وكذلك تعريف التمويل الإسلامي وصيغ التمويل الممنوحة في البنوك الإسلامية في مبحثين.
- في حين جاء الفصل الثاني تحت عنوان "واقع تمويل قطاع السكن في الجزائر"، والذي سوف نتطرق فيه الى معرفة وضعية قطاع السكن في الجزائر، ثم التطرق الى مختلف المؤسسات والصيغ السكنية المعتمدة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.
- أما الجانب الخاص بالجانب التطبيقي أي الفصل الثالث سنتناول أساليب تمويل السكن في مصرف السلام الجزائر، والذي سنتطرق فيه للتقدم العام لمصرف السلام الجزائر، وعرض منتجاته التمويلية في مجال قطاع السكن، ودراسة حالة مصرف السلام الجزائر من خلال التقارير المالية السنوية من سنة 2012 الى غاية 2020، وتقييم مدى مساهمة البنك في تمويل قطاع السكن.



## الفصل الأول:

مدخل عام للبنوك الإسلامية

والتمويل الإسلامي

## تمهيد

تعتبر البنوك عصب الاقتصاديات في الدول المتطورة أو النامية على حد سواء، فهي مركز القلب من كل اقتصاد متين يوجد به نظام مصرفي سليم، وتزداد أهمية النظام المصرفي كلما كان متوافقاً مع معتقدات المجتمعات التي تعمل فيها.

فقد أدركت المجتمعات الإسلامية أهمية حشد واستثمار أموالها من طرف مؤسسات تنبع أساليب عملها من معتقدات الأمة وتحتكم لقواعد الشريعة الإسلامية وترفع عنها حرج التعامل مع المؤسسات المصرفية التقليدية التي تعمل بالفوائد البنكية المتفق على أنها من الربا المحرم شرعاً.

الأمر الذي أسس ميلاد البنوك الإسلامية معلنة بذلك إمكانية قيام الأعمال المصرفية بعيداً عن آلية الفوائد الربوية المحرمة شرعاً فإذا كان مبدأ عمل البنوك التقليدية يقوم على الفوائد البنكية أخذاً وعطاءً فهي تأخذ الأموال من أصحاب الفوائض مقابل فائدة وتعيد إقراضها لأصحاب العجز مقابل فوائد أكبر، فإن عمل البنوك الإسلامية يعتمد أساليب جديدة ومبتكرة سواء في جانب الإيداع أو جانب الاستثمار فهي تأخذ الأموال من أصحابها عن طريق المضاربة وتعيد تقديمها إلى من يحتاجها مستخدمة في ذلك العديد من العقود الشرعية بما يضمن شموليتها لجميع المجالات وجميع القطاعات.

وللتعريف أكثر، يمثل هذه البنوك سوف نتطرق إليها في هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

**المبحث الأول:** مفاهيم حول البنوك الإسلامية.

**المبحث الثاني:** ماهية التمويل الإسلامي.

## المبحث الأول: مفاهيم حول البنوك الإسلامية.

ان البنوك الإسلامية تمثل حلقة وصل واتصال بين اشباع حاجات المؤسسات وأفراد المجتمع الإسلامي، فهي تعمل على تقديم مجموعة من الخدمات المصرفية متمثلة في حشد الأموال من أصحاب الأموال واستثمارها في التوظيف الإسلامي وللوساطة بينهم وبين أصحاب العجز كالأفراد، لتلبية الاحتياجات اليومية، ورغم كل ما واجهته هذه البنوك الإسلامية من عراقيل وعقبات الا أنها تخطت الصعوبات وشقت طريقها نحو النجاح.

## المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك الإسلامية.

## أولاً: نشأة البنوك الإسلامية

بعد الحرب العالمية الثانية حصلت العديد من الدول الاسلامية على استقلالها، صاحب ذلك تطور فالفكر الاقتصادي الإسلامي وانطلاقاً من تحريم الاسلام للربا اعيد النظر في الهياكل النقدية والمالية في الدول الاسلامية بشكل يلغى فيه نظام الفوائد ويحل محله مبدأ المشاركة في الربح والخسارة، هذا المبدأ الذي جاءت البنوك الاسلامية لكي تركزها عن طريق ممارستها لمختلف العمليات، والخدمات البنكية، الا انه وبعد حرب 1973 والزيادة في سعر النفط، تطورت البنوك الاسلامية تطورا ملحوظا من أجل المساعدة على استيعاب الفائض النقدي الناتج عن تلك الزيادة.<sup>1</sup>

ويعود تاريخ العمل المصرفي الاسلامي الى سنة 1940 عندما نشأت في ماليزيا صناديق للادخار تعمل بدون فائدة، وفي سنة 1950 بدا التفكير المنهجي المنتظم يظهر في باكستان من اجل وضع تقنيات تمويلية تراعي التعاليم الإسلامية، غير ان مدة التفكير هذه طالت ولم تجد لها منفذا تطبيقيا الا في مصر سنة 1963. بما يسمى "بنوك الادخار المحلية" تحت اشراف الدكتور احمد النجار ولقد عرفت التجربة نجاحا كبيرا، وتجابوا منقطع النظير من طرف الشعب المسلم بمصر ورغم قصر عمر هذه التجربة فإنها أفادت.<sup>2</sup>

وبعد عشر سنوات في انطلاقة النظام المالي الإسلامي الذي بدأ بالبنوك الاسلامية ثم شركات التامين والاستثمار والتي تسلسل نشوءها تباعا في الأقطار الإسلامية والغربية بعد ان كان النطاق الجغرافي لظهورها محصورا في الشرق العربي ودول آسيا الإسلامية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أحمد حنيش، "دور المصارف الإسلامية في تعبئة الموارد المالية وتمويل التنمية"، مجلة البحوث والدراسات التجارية، سبتمبر، الحلقة، الجزائر، 2015، ص130.

<sup>2</sup> خديجة خالدي، البنوك الإسلامية (نشأة، تطور، افاق)، بحث منشور ضمن: دفاتر MECAS، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، العدد الأول، 2005، ص04.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص05.

وقد أنشئ أول بنكان إسلاميين في سنة 1975 ألا وهو البنك الإسلامي للتنمية بجدّة والثاني بنك دبي الإسلامي الذي يعتبر البداية الحقيقية للعمل المصرفي الإسلامي. وهكذا زاد عدد البنوك حتى أصبح يزيد عن 170 بنك ينشر في كل القارات تقريباً.<sup>1</sup>

ويتم ذلك ادراج بعض البنوك الإسلامية المنتشرة عبر العالم الإسلامي منذ (1971-1993):

جدول رقم (01-01): أهم البنوك الإسلامية المنتشرة حول العالم.

اسم البنك	سنة الانشاء	بلد الانشاء
بنك ناصر الاجتماعي	1971	مصر
بنك دبي الإسلامي	1975	الامارات العربية المتحدة
بنك فيصل الإسلامي السوداني	1977	السودان
البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار	1978	الأردن
بنك البحرين الإسلامي	1979	البحرين
مصرف قطر الإسلامي بالدوحة	1982	قطر
بنك فيصل الإسلامي	1983	النيجر
بنك فيصل الإسلامي	1984	تركيا
بنك التمويل السعودي التونسي	1985	تونس
بنك الأوقاف الكويتي التركي	1989	تركيا
بنك البركة الجزائري	1990	الجزائر
المصرف العراقي الإسلامي	1993	العراق

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على مطهري كمال، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الاقتصادية علوم التسيير والعلوم التجارية، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في الاقتصاد، تخصص مالية دولية، جامعة وهران، 2011/2012، ص ص 18-20.

<sup>1</sup> محمد إبراهيم الخماش، البنوك الإسلامية بين التشريع الضريبي والزكاة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، كلية الدراسات العليا، المنازعات الضريبية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007، ص 10.

## ثانياً: تعريف البنوك الإسلامية

اختلف العلماء الكتاب والباحثون في مجال البنوك الإسلامية في وضع تعريف محدد للبنك الإسلامي، ومن بين هذه التعاريف التي قدمت لها يمكن أن نذكر التعاريف التالية:

1. عرفته لجنة خبراء التنظيم في المصارف الإسلامية بأنه: مؤسسة مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكافل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي.<sup>1</sup>

2. يرى الدكتور أحمد النجار - رحمه الله - رائد فكرة البنوك الإسلامية (في كتابه منهج الصحوة الإسلامية: بنوك بلا فوائد) أن: البنوك الإسلامية هي أجهزة مالية تستهدف التنمية وتعمل في إطار الشريعة الإسلامية وتلتزم بكل القيم الأخلاقية التي جاءت بها الشرائع السماوية وتسعى إلى تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع، وهي أجهزة تنمية اجتماعية مالية، حيث أنها تقوم بما تقوم به البنوك من وظائف في تسيير المعاملات التنموية، كما أنها تضع نفسها في خدمة المجتمع وتستهدف تحقيق التنمية فيه، وتقوم بتوظيف أموالها بأرشد السبل بما يحقق النفع للمجتمع أولاً وقبل كل شيء، واجتماعية من حيث أنها تقصد في عملها وممارستها تدريب الأفراد على ترشيد الانفاق وتدريبهم على الادخار ومعاونتهم في تنمية أموالهم بما يعود عليهم وعلى المجتمع بالنفع والمصلحة، هذا فضلاً عن الاسهام في تحقيق التكافل بين أفراد المجتمع بالدعوة إلى الزكاة وجمعها وانفاقها في مصارفها الشرعية.<sup>2</sup>

3. وعرفها الدكتور حسن الرفاعي بأنه: مؤسسة مالية ومصرفية، تقوم بالوساطة المالية بين المدخرين والمستثمرين، تمارس أعمالها الاستثمارية والخدماتية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية.<sup>3</sup>

4. وعرف كذلك بأنه: مؤسسة مالية لتجميع الأموال وتوظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية، بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي، وتحقيق عدالة التوزيع، ووضع المال في المسار الإسلامي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بريش عبد القادر، خلدون زينب، الابتكار المالي في التمويل وأهميته في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية، مجلة الاقتصاد والمالية، العدد 03، الشلف، 2016، ص 33.

<sup>2</sup> عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة السعودية، 2004، ص 85.

<sup>3</sup> حسن محمد الرفاعي، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي، ملتقى الفقه المصري الإسلامي، جامعة منظمة الشارقة، الامارات العربية المتحدة، 4-2016/01/5، ص 23.

<sup>4</sup> عبد الرزاق رحيم جدي الهبتي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، ج 01، ط 01، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، 1998، ص 173.

5. وأيضاً هو: مؤسسة مالية مصرفية، تزاوّل أعمالها وفق أحكام الشريعة الإسلامية.<sup>1</sup>

ونختتم التعاريف بالقول بأن البنك الإسلامي هو: مؤسسة مالية لتجميع الأموال وتوظيفها وتقديم الخدمات المصرفية بما لا يخالف الشريعة الإسلامية ومقاصدها، وبما يخدم المجتمع وعدالة التوزيع بوضع المال في مساره الإسلامي السليم، من خلال فريق عمل ذي كفاءة والتزام، بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: خصائص وأقسام البنوك الإسلامية.

#### أولاً: خصائص البنوك الإسلامية

ان البنك الإسلامي له سمات تميزه عن غيره من البنوك الأخرى والمتمثلة فيما يلي<sup>3</sup>:

1. استبعاد التعامل بالفائدة: وتعد هذه الخاصية المعلم الرئيسي والأول للمصرف الإسلامي وبدونها يصبح هذا

المصرف ربوي وذلك لأن الإسلام حرم الربا بكل أشكاله وشدّد العقوبة عليها؛

2. توجيه كل جهة نحو الاستثمار الحلال: من المعلوم أن المصارف الإسلامية مصارف تنموية بالدرجة الأولى،

ولما كانت هذه المصارف تقوم على اتباع منهج الله المتمثل بأحكام الشريعة الإسلامية. لذا فإنها وفي جميع

أعماله تكون محكمة بما أحله الله والتقيد بذلك بقاعدة الحلال والحرام التي يحددها الإسلام مما يترتب عليه

ما يلي:

أ. توجيه الاستثمار وتركيزه في دائرة إنتاج السلع والخدمات التي تشبع الحاجات السوية للإنسان المسلم؛

ب. تحري أن يقع المنتج سلعة كان أم خدمة في دائرة الحلال؛

ت. تحري أن تكون كل أسباب الإنتاج (أجور-نظام-عمل) منسجمة مع دائرة الحلال؛

ث. تحكيم مبدأ احتياجات المجتمع ومصلحة الجماعة قبل النظر إلى العائد الذي يعود على الفرد؛

3. ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية: ويأتي هذا من ناحية أن المصارف الإسلامية بطبيعتها الإسلامية

تزاوج بين جانبي الإنسان المادي والروحي، ولا تنفصل في المجتمع الإسلامي الناحية الاجتماعية عن الناحية

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص174.

<sup>2</sup> نغم حسين نعمة ورغد محمد نجم، "المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في دول مجلس التعاون الخليجي"، مجلة القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 12، العدد 02، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010، ص124.

<sup>3</sup> سيف هشام صباح، الصيرفة الإسلامية دراسة تحليلية على المصرف العراقي الإسلامي مفهومها وعملاتها، رسالة ماجستير، العراق، 1999، ص ص 8-

الاقتصادية. فالإسلام وحدة متكاملة لا تنفصل في جوانب الحياة المختلفة، وتعتبر الإسلام التنمية الاجتماعية أساسا لا تؤدي التنمية الاقتصادية بشمارها إلا بمراعاته؛

4. احياء نظام الزكاة: حيث تقوم هذه المصارف وانطلاقا من رسالتها السامية في التوفيق بين الجانبين الروحي والمادي معا، لذلك أقامت هذه المصارف صندوقا خاصا لجمع الزكاة تتولى هي إدارتها، وهي بذلك تؤدي واجبا فرضه الله على الأمة.

### ثانيا: أقسام البنوك الإسلامية

يمكن تقسيم البنوك الإسلامية الى عدة أنواع وذلك وفقا لعدة أسس على النحو التالي:

#### 1. وفق النظام الجغرافي

تم تقسيمها الى بنوك محلية النشاط وأخرى دولية النشاط الأولى ذات النوع التي يقتصر نشاطها على الدولة التي تحمل جنسيتها وتتمارس فيها نشاطها والثانية التي تتسع دائرة نشاطها وتمتد الى خارج النظام المحلي.<sup>1</sup>

#### 2. وفق المجال الوظيفي

وفق هذا الأساس يمكن التفرقة بين عدة أنواع من البنوك الإسلامية وسوف نقوم بتعريف كل واحد فيما يلي:<sup>2</sup>

- أ. بنوك إسلامية صناعية: هي التي تخصص في تقديم التمويل للمشروعات الصناعية؛
- ب. بنوك إسلامية زراعية: هي التي يغلب على توظيف اتجاهها للنشاط الزراعي؛
- ت. بنوك الادخار والاستثمار الإسلامي: تعمل على نطاقين، نطاق بنوك ادخار وصناديق الادخار مهمة هذه الصناديق جمع المدخرات من المدخرين بهدف تعبئة الفائض النقدي الموجود لدى الأفراد؛
- ث. بنوك إسلامية تجارية: تخصص في تقديم التمويل للنشاط التجاري وبصفة خاصة تمويل رأس المال العامل للتجارة وفقا للأسس والأساليب الإسلامية؛
- ج. بنوك التجارة الخارجية: تعمل على تعظيم وزيادة التبادل التجاري بين الدول ومعالجة الاختلالات الهيكلية التي تعاني منها قطاعات الإنتاج في الدول الإسلامية.

<sup>1</sup> صبرينة رقاني، دور البنوك الإسلامية في تمويل السكن، كلية العلوم الاقتصادية علوم التسيير والعلوم التجارية، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، جامعة ورقلة؛ 2016/2015، ص5.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص5.

## 3. وفق لحجم النشاط:

تقسم حسب هذا المعيار الى ثلاث:<sup>1</sup>

- أ. بنوك إسلامية صغيرة الحجم: هي بنوك محدودة النشاط يقتصر نشاطها على الجانب المحلي فقط وتعمل على جمع المدخرات وتقديم التمويل قصير الاجل لبعض المشروعات والأفراد في شكل مرابحات ومتاجرات وتنقل فائض مواردها الى البنوك الإسلامية الكبيرة؛
- ب. بنوك إسلامية متوسطة الحجم: هي بنوك ذات طابع قومي وتكون أكبر حجم في النشاط، وأكبر من حيث العملاء وأكثر اتساعا من حيث النطاق الجغرافي وهي محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية؛
- ت. بنوك إسلامية كبيرة الحجم: يطلق عليها البعض بنوك درجة الأولى، وهي من الحجم الذي يمكنها من التأثير على السوق النقدي. ولديها من الإمكانيات التي تؤهلها لتوجيه السوق وتمتلك بها فروع في أسواق المال والنقد الدولية.

## 4. وفقا للاستراتيجية المستخدمة:

يمكن التمييز في هذا المعيار الى ثلاثة أنواع وهي:<sup>2</sup>

- أ. بنوك إسلامية قائدة ورائدة: تعتمد على استراتيجية التوسع، التطوير والتجديد ولها القدرة على الدخول في مجال النشاطات أكثر خطرا وبالتالي الأعلى ربحية؛
- ب. بنوك إسلامية مقلدة وتابعة: تعتمد على استراتيجية التقليد لما ثبت نجاحها لدى البنوك الإسلامية القائدة والرائدة؛
- ت. بنوك إسلامية حذرة أو محدودة النشاط: تعتمد على استراتيجية الرشادة المصرفية تقوم بتقديم الخدمات البنكية التي ثبت ربحيتها فعلا، وتتسم بالحذر وعدم اقدامها على تمويل أي نشاط يحتمل مخاطر مرتفعة مهما كانت ربحيتها.

## 5. وفقا للعملاء المتعاملين بالبنك:

يتم تقييم البنوك الإسلامية وفق هذا الأساس الى نوعين:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص6.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص6.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص6.

- أ. بنوك إسلامية عادية: تتعامل مع الأفراد تنشأ خصيصاً من أجل تقديم خدماتها لهم سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، ويتم على مستوى العمليات المصرفية الكبرى أو العادية والمحدودة؛
- ب. بنوك إسلامية غير عادية: تقدم خدماتها للدول الإسلامية العادية وهي لا تتعامل مع الافراد، تقدم خدماتها من أجل تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية فيها للدول الإسلامية، كما يقدم خدماته للبنوك الإسلامية العادية لمساعدتها على مواجهة الأزمات التي قد تواجهها أثناء مماسة أعمالها.

### المطلب الثالث: مبادئ وأهداف البنوك الإسلامية.

#### أولاً: مبادئ البنوك الإسلامية

البنوك الإسلامية تقوم بدور الوسيط المالي الذي يضبط عملياته في اطار الشريعة الإسلامي، اعتماداً على المبادئ التالية<sup>1</sup>:

1. عدم التعامل بالربا أخذاً أو إعطاءً؛
2. الالتزام التام بقاعدة "الحلال والحرام" عند قيامه بأعمالها الاستثمارية، حيث يجب تجنب استقبال الموارد المالية إذا كان مصدرها حراماً، كما يجب عليه عدم تمويل الأنشطة الاقتصادية المحرمة؛
3. الالتزام بالضوابط الشرعية خلال تقديم "الخدمات المصرفية"، كإجراء التحويلات، تحصيل الأوراق التجارية وشراء وبيع العملات الأجنبية؛
4. استثمار الأموال في "العقود المالية المشروعة" والتي تتمثل بعدة باقات، ومن أهمها:
  - أ. باقة البيوع "بيع المراجعة للأمر بالشراء، بيع السلم، بيع الاستصناع والبيع بالتقسيط"؛
  - ب. باقة الإيجارات "الإجارة المعينة، الإجارة الموصوفة في الذمة والإجارة المنتهية بالتملك"؛
  - ت. باقة المشاركات "مشاركة بتمويل الصفقة، المشاركة الدائمة، المشاركة المنتهية بالتملك والمضاربة".

#### ثانياً: أهداف البنوك الإسلامية

ان التزام البنوك الإسلامية بأحكام الشريعة يفرض عليها أن تجري تكاملاً واتساقاً بين أهدافها من ناحية وأهداف النظام الاقتصادي الإسلامي من ناحية أخرى. ولذلك فإن نقطة الانطلاق في وضع أهداف البنوك الإسلامية لابد أن تكون أهداف النظام الاقتصادي الإسلامي نفسه. وللبنك الإسلامي أهداف يسعى لتحقيقها وهي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> حسن محمد الرفاعي، مرجع سابق، ص 24.

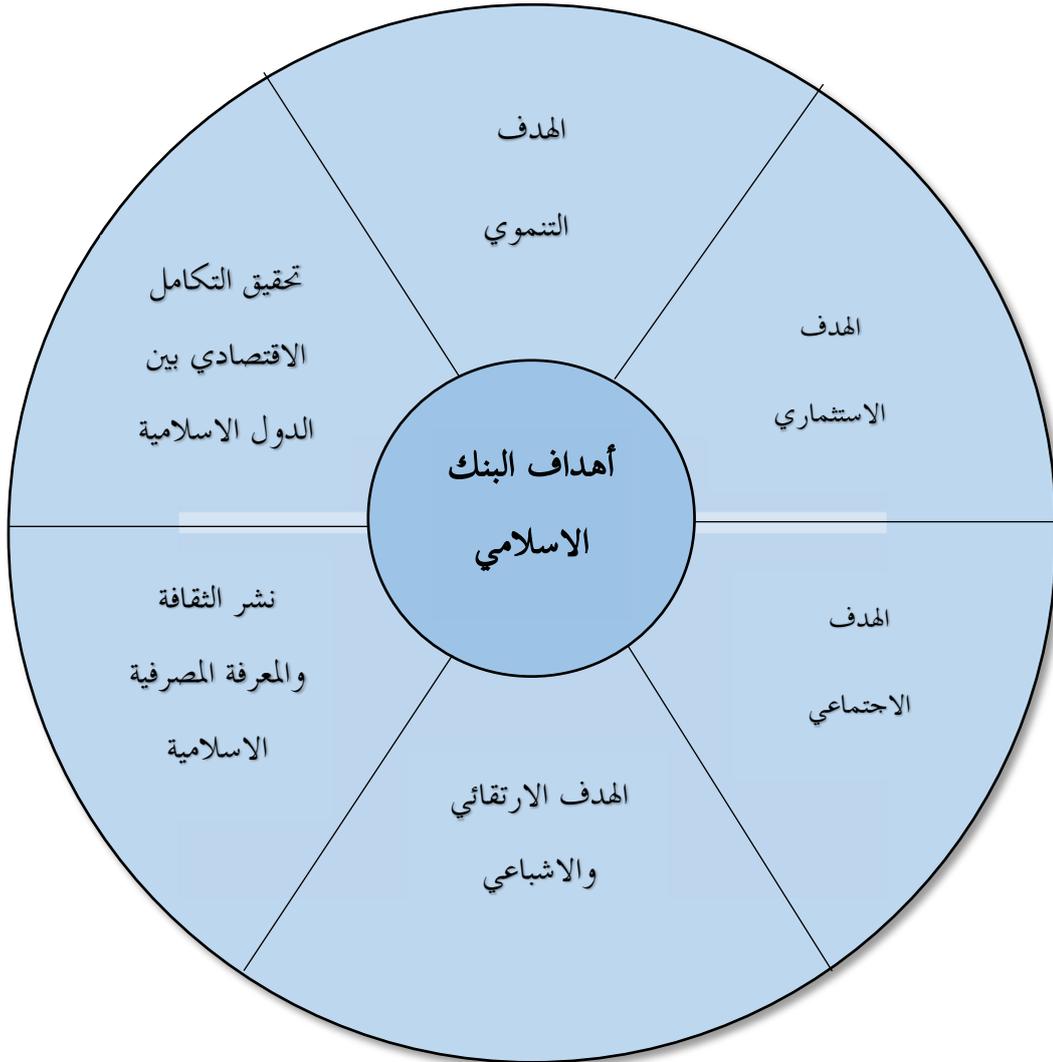
<sup>2</sup> زهية مراد، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، تخصص مالية المؤسسة، جامعة ميلة، 2018/2019، ص ص 12-14.

1. **الهدف التنموي:** تساهم البنوك الإسلامية بفعالية في تحقيق التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والإنسانية في اطار المعايير الشرعية وهي عملية تأخذ عدة أبعاد من بينها ما يلي:
  - أ. تسعى البنوك الإسلامية الى إيجاد المناخ المناسب لجذب المال الإسلامي الجماعي؛
  - ب. تعمل على إعادة توظيف الأرصدة الإسلامية داخل الوطن الإسلامي وتحقيق الاكتفاء الذاتي له من السلع والخدمات الأساسية؛
  - ت. تهتم بتنمية الحرفيين، الصناعات الحرفية والصناعات الصغيرة؛
  - ث. تعمل على توسيع قاعدة العاملين في المجتمع والقضاء على البطالة من خلال التوظيف الفعال لموارد البنك الإسلامي؛
  - ج. تعمل على تأسيس وترويج المشروعات الاستثمارية سواء في الصناعة أو الزراعة أو التجارة؛
  - ح. توظيف الأموال للمشاريع التنموية التي تضاف الى الناتج القومي وتتيح للمجتمع سلع وخدمات بحاجة اليها وبالشكل الذي يعود عائدته على كل من المودع للأموال وللبنك المستثمر وعلى المجتمع.
2. **الهدف الاستثماري:** تعمل البنوك الإسلامية على نشر وتنمية وتطوير الوعي الادخاري بين الأفراد وترشيد سلوكيات الإنفاق بهدف تعبئة الموارد الفائضة ورؤوس الأموال العاطلة وتوظيفها في المجالات الاقتصادية التي تعظم من عائدتها، وتحدد معالم الأهداف الاستثمارية للبنك الإسلامي في النواحي التالية:
  - أ. تحقيق زيادات متناسبة في معدل النمو الاقتصادي بهدف تحقيق التقدم للأمة الإسلامية؛
  - ب. تحقيق مستوى توظيفي مرتفع لعوامل الإنتاج المتوفرة والقضاء على البطالة المقنعة؛
  - ت. ترويج المشروعات الاستثمارية سواء لحساب الغير أو لحساب البنك الإسلامي؛
  - ث. توفير الخدمات والاستشارات الاقتصادية، الفنية، المالية والإدارية؛
  - ج. تحقيق مستوى مناسب من الاستقرار لأسعار السلع والخدمات وبما يتناسب مع مستوى الدخل. ومن هنا يكون من أحد أهم الأهداف الاستثمارية للبنك تطبيق الأسعار المتوازنة العادلة؛
  - ح. تحقيق العدالة في توزيع الناتج التشغيلي للاستثمار وبما يساهم في عدالة الدخول بين أصحاب عوامل الإنتاج المشاركة في العملية الإنتاجية.
3. **الهدف الاجتماعي:** تعمل البنوك عند توظيفها لمواردها الى الموازنة بين تحقيق الربح الاقتصادي وبين تحقيق الربحية الاجتماعية. ويتم ذلك من خلال جانبين هما:
  - أ. الجانب الأول: التدقيق في مجالات التوظيف والتأكد من سلامتها وقدرتها على سداد التمويل وتحقيق عائد مناسب وضمن عدم ضياع المودعين للبنك، وان كان التوظيف يحقق مجالا خصبا لرفع مستوى العمالة والدخول في المشروعات الممولة.

ب. الجانب الثاني: يقوم برعاية أبناء المسلمين، العجزة والمعوقين عن طريق صناديق الزكاة وإقامة ورعاية المرافق الإسلامية العامة ودور العبادة وتوفير سبل التعليم، التدريب وتقديم المنح الدراسية. ويستخدم البنك الإسلامي في هذا المجال عدة وسائل أهمها:

- العمل على تطوير ثقة المواطنين بالنظام الاقتصادي الإسلامي؛
  - انشاء المستشفيات والمعاهد العلمية الصحية التي تقدم خدماتها مجاناً لأبناء الأمة الإسلامية؛
  - تأكيد جماعية العمل الاجتماعي الإسلامي وفتح مجالات الخير أمام أفراد الأمة الإسلامية.
4. الهدف الارتقائي والاشباعي: يعمل البنك على الارتقاء بحاجات الأفراد وعلى اشباعها الاشباع السليم من حيث تقديم الخدمات المصرفية كما يعمل بشكل مستمر على استحداث أدوات مصرفية إسلامية جديدة سواء في مجالات الموارد والودائع أو توظيف الائتمان والاستثمار كما تسعى البنوك والمصارف الإسلامية الى تجويد واتقان آراء أجهزتها وفروعها.
5. نشر الثقافة والمعرفة المصرفية الإسلامية: احياء وبعث التراث في المعاملات المالية، التجارية والمصرفية، وذلك من خلا اصدار المجلات والكتيبات إضافة الى توفير سبل التعليم والتدريب الفن المصرفي الإسلامي.
6. تحقيق التكامل الاقتصادي بين الدول الإسلامية: يتم ذلك بقيام الدولة بتنفيذ المشروعات التي تراها مناسبة لتحقيق أهداف الشعب ولصالح المجموع العام للسكان
- وبصفة عامة يمكن حصر هذه الأهداف في الشكل التالي:

الشكل رقم (01-01): أهداف البنك الإسلامي.



المصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على الأهداف السابقة.

## المبحث الثاني: ماهية التمويل الإسلامي.

تحتل عملية التمويل درجة بالغة الأهمية في الأنظمة الاقتصادية، بل ان قوة النظام الاقتصادي ونجاعته مرتبطة بتوليد القنوات التمويلية، ثم توجيهها نحو المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية لتساهم هذه الأخيرة في دفع عجلة التنمية.

## المطلب الأول: مفهوم التمويل الإسلامي.

## أولاً: تعريف التمويل الإسلامي

لقد تعددت تعاريف التمويل الإسلامي كما يلي:

1. عرفه منذر قحف التمويل الإسلامي على أنه: هو تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها

الى شخص اخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية<sup>1</sup>.

2. عرفه فؤاد السرطاوي بأنه: قيام الشخص بتقديم شيء ذو قيمة مالية لشخص اخر إما على سبيل التبرع أو

على سبيل التعاون بين الطرفين من أجل استثماره بقصد الحصول على أرباح تقسم بينهما على نسبة يتم الاتفاق عليها مسبقاً وفق طبيعة كل منهما ومدى مساهمته في رأس المال واتخاذ القرار الإداري والاستشاري<sup>2</sup>.

3. أورد الصديق طلحة مفهوم التمويل الإسلامي بأنه: يشمل اطاراً شاملاً من الأنماط والنماذج والصيغ المختلفة

التي تغطي كافة الجوانب الحياتية وتعد ضوابط استثمار المال في الإسلام وعنصراً أساسياً لتنظيم العلاقات المالية، وذلك مع التأكيد بأن المال هو مال الله وأن البشر مستخلفون فيه وذلك وفق أسس وضوابط ومعدات

واضحة مثل تنظيم الزكاة والانفاق وضرورة استثمار المال وعدم اكتنازه<sup>3</sup>.

أما المفهوم المعاصر للتمويل الإسلامي فهو عبارة عن علاقة بين المؤسسات المالية بمفهومها الشامل والمؤسسات أو

الأفراد، لتوفير المال لمن ينتفع به سواء لتغطية الحاجات الشخصية أو لغرض الاستثمار، عن طريق توفير أدوات مالية متوافقة مع الشريعة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> منذر قحف، مفهوم التمويل الاقتصادي الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ط2، جدة، السعودية، 2004، ص12.

<sup>2</sup> عاد زهير واخرون، التمويل الإسلامي ودوره في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل ماستر أكاديمي، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2018/2017، ص4.

<sup>3</sup> ضيف سعيدة، "إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامية"، مجلة المنتدى للدراسات و الأبحاث الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، 2019/01/22، الجزائر، ص320.

<sup>4</sup> اسيا سعدان، صليحة عماري، تنامي التمويل الإسلامي في ظل الأزمة العالمية الراهنة، مداخلة في المؤتمر العلمي حول: الازمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور اقتصادي إسلامي، عمان، الأردن، ديسمبر 2010، ص12.

ثانيا: خصائص التمويل الإسلامي

يعتبر المال في الإسلام هو مال الله، فالإنسان مقيد بالتصرف في هذا المال وفق شرع الله، ولهذا فإن دور المال هو تحقيق سعادة المجتمع وتكافله، وقد يلمس هذا من خلال سمات التمويل في الإسلام ولعلها تتلخص فيما يلي<sup>1</sup>:

1. أنه يحتوي العديد من صور وأشكال التمويل المتباينة فيما بينها؛
2. أنه تمويل حقيقي تقدم فيه بشكل فعلي الأموال والخدمات لطالبيها وليس تمويلا مصطنعا أو على ورق، كما أنه لا يقف عند حد عرض الأموال بل على عرض الخبرات والمهارات؛
3. ان يكون التمويل ذاته صحيحا شرعا؛
4. أنه خال من التعامل بالربا أي المدائنة من خلال الفائدة؛
5. أنه تمويل لأعمال مشروعة وأنشطة مشروعة، فلا يجوز تقديم أي تمويل لمشروع ينتج لسلع أو خدمات أو يمارس في نشاطه أساليب محرمة وذلك ضمانا لسلامة النشاط الاقتصادي من الانحرافات وضمانا للموارد والأموال من ان تبذر فيما لا يفيد

المطلب الثاني: أنواع التمويل الإسلامي ومبادئه.

أولا: أنواع التمويل الإسلامي

يمكن التمييز نوعين من التمويل في الاقتصاد الإسلامي هما<sup>2</sup>:

- 1 التمويل المالي: هي العملية التي تكون فيها سلطة رب المال ضئيلة ويترك فيها القرار الاستشاري الى الطرف المستفيد، ويمكن لرب المال أن يقرر شيئين فقط هما اختيار طرف المدير وتحديد الشروط العامة للعلاقة التي تربطه معه، ومنها نوع النشاط الاستشاري ومجاله، أو اختيار الأصل الثابت الذي يتم استثماره، إضافة الى طرف المدير.
- 2 التمويل التجاري: هي العملية التي يتمتع بها رب المال بصفة التاجر كاملة أي أنه يتخذ القرار الاستثماري بمفرده، من خلال اختيار السلعة التي يشتريها لتخزينها، ثم يقوم ببيعها أو تأجيرها للطرف المستفيد من التمويل، الذي قد يستفيد من السلعة استهلاكاً أو استغلالاً ويترتب عليه بذلك التزامات لصاحب السلعة.

<sup>1</sup> قدي عبد المجيد وبوزيد عصام، التمويل في الاقتصاد الإسلامي (المفهوم- المبادئ)، الملتقى الدولي الثاني، المركز الجامعي معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 05-06/05/2009.

<sup>2</sup> منذر قحف، مرجع سابق، ص13.

ويمكن القول بأن التمويل التجاري يقوم على البيع، في حين أن التمويل المالي هو تعاون بين رأس المال والعمل، وأهم ما يميز بين النوعين أن الأول لا يمكن أن يحل محل الثاني لأنه لا يسد الحاجات التي من أجلها أبيع التمويل المالي، ولأنه لا يستطيع استيعاب كل الظروف التي تطرأ على العمليات التمويلية.

### ثانياً: مبادئ التمويل الإسلامي

تضبط التمويل في الإسلام مجموعة مبادئ، تحدد ملامح الإطار العام الذي يجعل التمويل مقبولاً شرعاً يمكن تلخيصها فيما يلي:

#### 1 الالتزام بالضوابط الشرعية في المعاملات الإسلامية

أ. تحريم الربا: وهو الأساس الجوهرى للتمويل، حيث يحرم استخدام الفائدة تحريماً قطعياً في الشريعة الإسلامية أي كانت صورها أو أشكالها، أخذاً أو عطاءً، قبولاً أو خصماً بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ظاهرة أو خفية، لأنها عزلت النقود عن وظائفها الأساسية وتحويلها إلى سلعة تباع وتشتري.<sup>1</sup>

حيث قال عمر بن الخطاب رضي الله عنه: "النقود رؤوس أموال وجدت ليتجر بها لافيهما" فالنقود لا تلد نقوداً وإنما هي وسيط للتبادل ومعيار لتقويم السلع والخدمات، ومن آيات تحريم الربا قوله تعالى: "الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا" <sup>2</sup>.

وكذلك الآية: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ" <sup>3</sup>

وفي هذا السياق جاءت كل الشرائع السماوية بتحريم الربا بسبب خطورته على الاقتصاديات التي تتعامل به، كما تفتطنت المذاهب الوضعية إلى مساوئ الربا وحنائته على البشرية فأعلنوا عليه حربهم بلا هوادة ومن هؤلاء الاقتصادي البريطاني ادم سميث في القرن الثامن عشر وكينز في القرن العشرين وشااخت الألماني الذي ألقى محاضرة في العاصمة السورية دمشق عام 1952 عن الربا والمرابين وحربه عليهم.

ب. تحريم الاكتناز: يعتبر الاكتناز عند الاقتصاديين حبس الثروة وتحميد المال وتعطيله عن وظيفته الأساسية في دخول دورة الإنتاج؛

<sup>1</sup> بن فايد الشيخ، دور الصكوك الإسلامية في تطوير التمويل الإسلامي وتحقيق التنمية الاقتصادية، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه، تخصص علوم اقتصادية، جامعة غرداية، 2020/2019، ص122.

<sup>2</sup> سورة البقرة، الآية 275.

<sup>3</sup> سورة ال عمران، الآية 130.

ولقد حرم سبحانه وتعالى الاكتناز في كتابه العزيز قائلاً: "يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْأَحْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لِيَأْكُلُونَ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يُنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ"<sup>1</sup>

فالإسلام يحث عن رواج الأموال في الأيدي لأنه يعود بالنفع خلافاً لكنزه الذي يحجب منفعته وينال به اثماً في المفهوم الإسلامي، يسبب ضائقة وضيق على المجتمع بالمفهوم الاقتصادي.<sup>2</sup>

ت. استثمار المال في الطيبات وتجنب الخبائث: فمراعاة الحلال أمر واجب في كسب المال وفي انفاقه على حد سواء، وسواء كان الإنفاق استهلاكياً أو إنتاجياً فبالضرورة ان يستثمر في الحلال أو الطيبات. قال تعالى: " وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ الْخَبَائِثَ "<sup>3</sup>.

فالطيبات هي كل ما أحل الله فاستطابتها النفس وانتفعت بها، والخبائث هي كل ما حرم الله فاستخبثتها النفس وتضررت بها، بالإضافة الى أن الانتفاع بالطيبات وتجنب الخبائث هو تحقيق للمصلحة، والمصلحة في الشريعة هي الوجه الثاني لمقاصدها لذا وجب استثمار المال في الحلال أن تراعي أولويات المقاصد الشرعية والتي رتبها الفقهاء الى ضروريات وتحسينات.<sup>4</sup>

2 الالتزام بقاعدة بالضمان والغرم بالغنم: الخراج بالضمان قاعدة عظيمة أصلها حديث صحيح، ولها تطبيقات معاصرة كثيرة، وتعتبر من أهم مبادئ المعاملات المالية الإسلامية، وهي تعالج موضوعاً من أهم المواضيع التي تمس حياة الناس اليومية، وهو موضوع الضمان وعلاقته بالخراج. ويدل معنى قاعدة الخراج بالضمان، بأن الخراج يعني الدخل والمنفعة، فخراج الشيء هو الغلة التي تحصل منه إذا كانت منفصلة عنه أو غير متولدة منه، كمنع أجره دار السكن في مقابل ضمان الدار المعيبة لو هلكت، لأنها لو هلكت كان ضمانها على المشتري، لذا فإن منافعتها تعتبر طيبة له في هذه الفترة لنهاية صلى الله عليه وسلم: "عن ربح ما لم يضمن. أما القاعدة الثانية: "الغنم بالغرم" هي القاعدة العكسية لقاعدة الخراج بالضمان والتي تعني أن من

<sup>1</sup> سورة التوبة، الآية 34.

<sup>2</sup> زبير عباس وسميرة مناصرة، التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 03، المركز الجامعي عبد الحفيظ بالوصو، ميلة، 2016، ص118.

<sup>3</sup> سورة الأعراف، الآية 157.

<sup>4</sup> مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع التحليل الاقتصادي، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009/2008، ص 59.

ينال نفع شيء يتحمل الضرر الحاصل منه، أي المشاركة في أخذ الغنم (الربح) في حالة تحقيق أرباح، مع تحمل الخسارة (الغرم) ان كانت هناك خسائر<sup>1</sup>.

3 مبدأ استمرار الملك لصاحبه: ينص هذا المبدأ على أن التملك في التمويل الإسلامي يستمر لصاحبه حتى ولو تغير شكل ملكه، فالتمويل في العادة يكون مالا نقديا ثم تشتري به الاستثمارات والعقارات اللازمة لبدأ المشروع. بمعنى أن المال في العمليات الاستثمارية هو ملك لصاحبه الأصلي، فصاحب المال يستحق الربح نتيجة لماله، ويرى الفقهاء أن مبدأ استمرار الملك يترتب عليه نتيجتان هامتان هما:<sup>2</sup>

➤ أن الربح لرب المال في المضاربة، وكذلك للشريك الذي قد لا يقدم عملاً في شركة العنان، هو نتيجة لاستمرار ملكيتهما في رأس مال المشروع، وما الربح إلا نماء لممتلكاتهما في المشروع؛

➤ إن الخسارة - إن وقعت - فإنما هي نقص في الملك، أي أن الخسارة توزع حسب حصص الشركاء في رأس المال المشروع، بغض النظر عما اتفقوا عليه من حصص توزيع الربح، فالخسارة في شركة العنان يتحملها أصحاب المال بنسبة أموالهم دون أي اعتبار لنسبة الأرباح فيما بينهم، وكذلك دون اعتبار لمدى مساهمة كل منهم في الإدارة، أما في المضاربة فإن رب المال يتحمل الخسارة وحده باعتبار انه المالك لمال المضاربة، وقد نقص ولا يقع شيء منها على الشريك المضارب إلا في حالات التقصير أو التعدي.

4 مبدأ ارتباط التمويل بالجانب المادي في الاقتصاد: ان التمويل الإسلامي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالجانب المادي للاقتصاد، أي أن التمويل لا يقدم على أساس قدرة المستفيد على السداد فقط، وإنما تمت دراسة جدواه ونتائجه المتوقعة وقبل كل من الممول والمستفيد - طرفا العملية التمويلية - بهذه الدراسة وأقداً على انشاء العلاقة التمويلية بينهما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> علاء مصطفى عبد المقصود أبو عجيبة، التمويل الإسلامي ودوره في تمويل المنشآت الصغيرة، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2017، ص148.

<sup>2</sup> بن فايد الشيخ، مرجع سابق، ص131.

<sup>3</sup> قدي عبد المجيد وبوزيد عصام، مرجع سابق، ص20.

## المطلب الثالث: صيغ التمويل الممنوحة في البنوك الإسلامية.

من أهم هذه الصيغ نجد:

## أولاً: صيغة التمويل على أساس البيوع

1 المراجعة: هي بيع يتم بالتراضي بين البائع والمشتري، ويقوم على أساس معرفة الثمن الأول وزيادة ربح عليه

حيث ان المراجعة من بيوع الأمانة فينبغي ان يكون الثمن الأول معلوما وان يكون الربح معلوما أيضا.<sup>1</sup>

كما عرفها ابن رشد المالكي بقوله: هي أن يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحا ما للدينار أو الدرهم.<sup>2</sup>

2 السلم: هو بيع اجل بعاجل أو دين بعين، أو هو بيع يتقدم فيه رأس المال أي الثمن ويتأخر فيه المثلث أي المبيع

لأجل مسمى، أو هو بيع موصوف بالذمة، أو هو أن يسلف عوضا حاضرا في عوض موصوف في الذمة الى أجل.<sup>3</sup>

كما يمكن تعريفه أيضا على أنه هو بيع شيء موصوف في الذمة مؤجلا بأجل معلوم يوجد فيه جنس البيع عند حلوله غالبا؛ بثمن معجل ويصح السلم فيها ان أمكن ضبط صفتيه ومعرفة قدره سواء كان مثاليا أو قيما منقولة أو غيرها؛ ويثبت فيه خيار الرؤية والعيب.<sup>4</sup>

وهذه التعاريف كلها معنى واحد ولا خلاف بينهما من حيث اللفظ وهو دفع المال في الوقت الحالي واستلام

البضاعة في المستقبل

3 الإجارة: هو عقد على المنافع بغرض منفعة (سكن أو استعمال سيارة أو آلة... الخ)، وهي مشروعة بالإجماع

لحاجة الناس إليها طالما أن المنافع مباحة، ونشاط الإجارة يستدعي ممن يقوم به تملك الأصول التي ينفع بها والاحتفاظ في مخازنه وصيانتها حتى تكون جاهزة وصالحة للاستخدام عند الطلب، ولقد أخذت البنوك الإسلامية بنظام الإجارة المنتهية بالتملك والتي أجازت من قبل بعض الفقهاء المعاصرين.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> حسام الدين بن موسى بن عفانة، بيع المراجعة لأمر الشراء، ج02، ط01، بيت المال الفلسطيني العربي، فلسطين، 1996، ص14.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص13.

<sup>3</sup> عيلة لمسلف، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005-2006، ص55.

<sup>4</sup> فخري حسين عزي، وقائع ندوة صيغ تمويل التنمية في الإسلام، ط2، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، 1990، ص41.

<sup>5</sup> عيلة لمسلف، مرجع سابق، ص54.

كما يمكن تعريفه أيضا: هي بيع منفعة معلومة بعوض معلوم أو هي عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة الأصل (عين) معلومة من قبل مالكيها لطرف الآخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة.<sup>1</sup>

ويمكن تعريفه أيضا عقد على منفعة مباحة معلومة تأخذ شيئا فشيئا.<sup>2</sup>

### ثانيا: صيغ التمويل على أساس المشاركة

**1 المضاربة:** هي اتفاق بين طرفين يبذل أحدهما فيه مال، ويبذل الآخر جهده في الاتجار والعمل بهذا المال، على أن يكون ربح ذلك بينهما على حسب ما يشترطان، من الصنف أو الثلث أو الربع... الخ، وإذا لم تربح الشركة لم يكن لصاحب المال غير رأسماله، وضاع على المضارب كده وعمله، ولا يتحمل عامل المضاربة خسارة أخرى إذ ليس من العدل أن يضيع عليه جهده وعمله ثم يطالب بمشاركة رب المال فيما ضاع من ماله، مادام ذلك لم يكن عن تقصير أو إهمال.<sup>3</sup>

كما يمكن تعريفها أيضا هي عقد من عقود الاستثمار يتم بموجبها المزج والتأليف بين عنصر الإنتاج (العمل ورأس المال) في عملياته الاستثمارية تحقق فيها مصلحة الملاك والعمال المضاربين كما أنها تتخذ عدة أنواع منها: المضاربة المطلقة، المقيدة، الجماعية والثنائية.<sup>4</sup>

**2 المشاركة:** هي مساهمة بين طرفين أو أكثر بأموال مشتركة في مؤسسة أو مشروع، ويكون التوزيع (خسارة/ربح) حسب النسب المتفق عليها، ولا يشترط المساواة في حصة الأموال بين الشركاء أو في العمل أو في المسؤولية، وتعرف المشاركة في الفقه الإسلامي بأنها الشركة التي يشترك فيها اثنان في المال استحقوه لورشة أو نحوها أو جمعوه بينهم أقساطا ليعملوا فيه لتنمية المشاريع.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> محمود حسين الوادي وحسين محمد سمحان، المصاريف الإسلامية - الأسس النظرية والتطبيقات العلمية -، ط4، دار المسير للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2012، ص256.

<sup>2</sup> عبد الرحمن بن حمود المطيري، فقه المعاملات المالية الميسر، ط2، مكتبة الكويت الوطنية أثناء النشر، الكويت، 2016، ص328.

<sup>3</sup> عبلة مسلف، مرجع سابق، ص18.

<sup>4</sup> خير الدين بنون، إشكالية تطبيق صيغ التمويل التشاركي في البنوك الإسلامية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة البشير الإبراهيمي، 2012، ص35.

<sup>5</sup> مختار عريس، "صيغ التمويل الإسلامية في الجزائر حالة النظام المصرفي"، مجلة الدراسات الاقتصادية العميقة، العدد 04، الجزائر، 2017، ص16.

ويعرف الفقه الإسلامي صيغة المشاركة عقد بين اثنين فأكثر، على أن يكون رأس المال (الأصل) والربح مشتركا بينهم، والخسارة ان وجدت تقسم بين الشركاء بنسبة مساهمة كل شريك، وفي حالة تحقيق الربح يكون حسب الاتفاق.<sup>1</sup>

### ثالثا: صيغ التمويل بأساليب أخرى

**1 الاستصناع:** هو عقد بين الصانع والمشتري، يشتري به في الحال شيئا مما يصنع صنعا يلتزم البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده بأوصاف معينة لقاء ثمن محدد.<sup>2</sup>

كما يمكن تعريفه في المصطلح الشرعي بأنه عقد مع صانع على عمل شيء معين في الذمة وصورة العقد أن يطلب شخص المشتري أو المستصنع من البائع أو الصانع أن يصنع له شيئا يحدد جنسه، نوعه، صفته، مقداره ويتفقان على ثمنه وأجل تسليمه وكيفية أداء الثمن.<sup>3</sup>

**2 القرض الحسن:** هو منح مبالغ مالية في شكل قروض حسنة، وهذا من أموال الزكاة بهدف تنشيط المال في الأوجه الشرعية في المشاريع التي تعود بالنفع وتحقق التكامل الاجتماعي بين أفراد المجتمع.<sup>4</sup>

كما يمكن تعريفه أيضا هو القرض الذي يختلف عن القرض الحسن في كون الأول يكون من طرف المقرض للمقترض بمبلغ زائد هو الفائدة نظير التسليف، أما الثاني فهو التسليف في وقت محدد ويعقد من دون فائدة أو ربا.<sup>5</sup>

**3 المزارعة:** هي دفع الأرض الى عامل يزرعها ويعمل فيها على أن الغلة بينهما على ما شرط.<sup>6</sup>

وعرفت على أنها نوع من المشاركة حيث يشارك أحد الأطراف بالثروة أو المال والآخر بالأرض وهنا تبدأ العملية.<sup>7</sup> والشكل التالي يبين صيغ التمويل التي تمنحها البنوك الإسلامية:

<sup>1</sup> عبد الحميد، مرجع سابق، ص 167.

<sup>2</sup> صالح بن أحمد بن عبد العزيز الوشيل، الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي، ج 01، ط 01، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، السعودية، 2016، ص 7.

<sup>3</sup> حسني عبد العزيز يحيى، الصيغ الإسلامية للاستثمار في رأس المال العامل، كلية العلوم المالية والمصرفية، العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، 2009، ص 79.

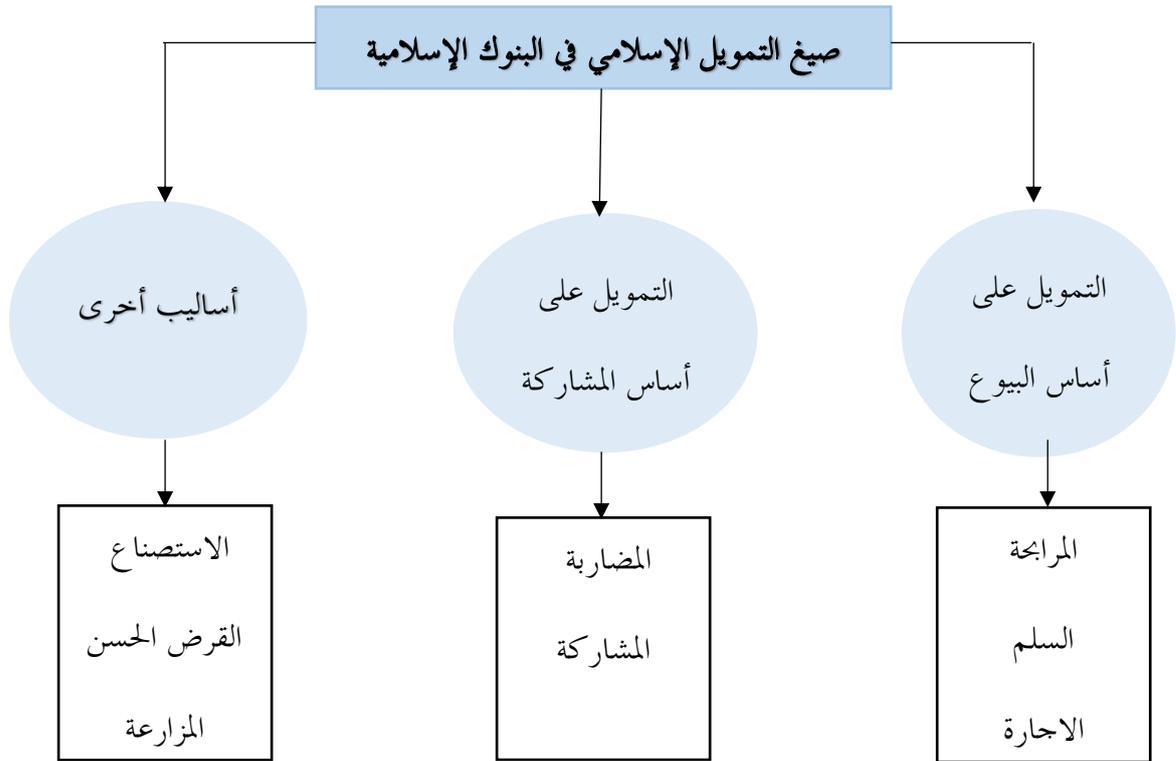
<sup>4</sup> راوية دغيم، "الدور التمويلي للزكاة بصيغة القرض الحسن وأثره على التنمية"، مجلة الأبحاث الاقتصادية، العدد 12، البلدة، 2015، ص 222.

<sup>5</sup> محمد الهادي حميدات ولي راجح، "قراءة حول تطور الخدمات البنكية الإسلامية في الجزائر"، مجلة المناجر، العدد، الجزائر، 2013، ص 152.

<sup>6</sup> وليد خالد الربيع، عقد المزارعة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الفقه المقارن والسياسة الشرعية، جامعة الكويت، 2001، ص 14.

<sup>7</sup> محمد الهادي حميدات ولي راجح، مرجع سابق، ص 151.

الشكل رقم (01-02): صيغ التمويل الممنوحة في البنوك الإسلامية.



المصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على الصيغ السابقة.

## خلاصة الفصل.

تناولنا في هذا الفصل ماهية البنوك الإسلامية التي تلعب دور هام في الوساطة المالية بتجميع فائض الأموال واستثمارها في النشاطات غير الربوية، وأهميتها من خلال تحقيق الأهداف ومبادئ الشريعة الإسلامية التي تقوم عليها في المشاركة للربح والخسارة لتشجيع الاستثمار وتجنب الاكتناز.

وتناولنا التمويل الإسلامي والعقود التمويلية بأنواعها، فهناك عقود قائمة على أساس المشاركة وهي: عقود التمويل بالشركة في رأس المال ممثلة عقد المشاركة، أو تكون مضاربة فتكون في رأس المال والعمل معا، وعقود التمويل الزراعية المتمثلة: في المزارعة، وأخرى تتمثل في عقود التمويل والاستثمار التجارية القائمة على أساس التمويل بالبيع من مراجعة وعقد الاستصناع، وبيع السلم، أما عقود التمويل القائمة على الاجارة المتمثلة في اجارة منتهية بالتملك وكذلك التطرق للعقود الغير ربحية وهي: القرض الحسن.



## الفصل الثاني:

واقع تمويل قطاع السكن

في الجزائر

## تمهيد:

لقد أولت الدولة الجزائرية أهمية كبيرة لقطاع السكن نتيجة الطلب المتزايد عليه ونتيجة الأزمة الخانقة التي تعاني منها، حيث منذ الإستقلال وإلى غاية يومنا هذا عرف قطاع السكن العديد من المخططات والبرامج الوطنية لتوفير السكن أو التمويل السكني، وفق العديد من الطرق والأساليب حيث ركزت الدولة اهتمامها في هذا المجال نتيجة النمو السكاني السريع، لذا لجأت الدولة إلى تدخل المصارف لتمويل السكن باعتبارها الركيزة الأساسية للتمويل لتلعب دور الوسيط المالي الذي يضمن توفير الموارد المالية الضرورية.

وتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين هما:

**المبحث الأول: وضعية قطاع السكن في الجزائر.**

**المبحث الثاني: المؤسسات والصيغ السكنية المعتمدة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.**

## المبحث الأول: وضعية قطاع السكن في الجزائر

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى السياسة السكنية المتبناة في الجزائر بعد الإستقلال، أي ما قبل مراحل التخطيط التنموي. كذلك سوف نتطرق إلى السياسة السكنية بعد مرحلة الإصلاحات الاقتصادية.

## المطلب الأول: وضعية قطاع السكن في الفترة (1962-1979)

من خلال السنوات الأولى من عمر الإستقلال عاشت الجزائر أوضاع إقتصادية وإجتماعية صعبة للغاية ولأجل ذلك وضعت سلم أولويات وأعطت كل قطاع إهتماما خاصا حسب أهميته في تلك الفترة.

إعتمدت الجزائر لأجل تحقيق التوازن الجهوي أسلوب الإقليم المخطط الذي ظهر لإزالة الفروق الجهوية في مختلف المجالات الإجتماعية والإقتصادية، والإقليم المخطط هو ذلك الإقليم الجغرافي القادر على إستيعاب المشاريع التنموية لمعالجة مشاكل معينة ومحددة، والذي دفع بالحكومة إلى تمويل ما يعرف بالبرامج الخاصة في بعض الأقاليم الأقل حظا من الأقاليم الأخرى.<sup>1</sup>

غداة الإستقلال قدر عدد سكان الجزائر ب: 10.200.000 نسمة ثم وصل عام 1966 إلى 12.018.000 نسمة، وفي 12 فيفري 1977 قدر عدد السكان ب 16.948.000 نسمة، كما أن معدل النمو الطبيعي عرف إرتفاعا من الإستقلال إلى عام 1967 أين قدر ب %3.42 وهي أعلى نسبة للنمو الديموغرافي في العالم آنذاك ثم إنخفض هذا المعدل تدريجيا إلى %3.16 سنة 1984. ومقابل هذه المعطيات نجد حضيرة سكنية قدرت ب: 1.848.000 مسكن سنة 1962 فقد حررت هجرة المعمرين ما يقارب من نصف مليون سكن، مما سمح بتلبية الطلب على السكن لحد ما وبقيت وضعية السكن مقبولة على العموم إلى غاية 1966 أين كانت تحتوي على ما يقارب من 12 مليون من المقيمين وحضيرة فيها حوالي مليونان من المساكن تقريبا.

فبعد عام 1966 بدأت الجزائر في تنفيذ أول مخطط تنموي لها وهو المخطط الثلاثي (1967-1969) محاولة منها لتنظيم أوقافها ومعرفة ما يجب فعله، وعند ملاحظة هيكل إستثمارات المخطط الثلاثي (1967-1969) نجد أن الإعتماد المالي المقدر للسكن هو 0.34 مليار دج، وقد بلغت الإستثمارات الفعلية 0.24 مليار دج، مما يؤكد على نقص الإهتمام بقطاع السكن خلال هذه الفترة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بشير محمد التجاني، مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و وطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون تاريخ، ص 09.

<sup>2</sup> ربيعة دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الإجتماعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020/2019، ص ص96،97.

في حين نجد إرتفاع ملموس في حصة القطاع خلال المخطط الرباعي الأول (1970-1973) حيث قدرت ب 1.52 مليار دج، وما أنجز فعلا بلغ 1.54 مليار دج وقد إتجهت سياسة السكن التي تمثل ثاني أولويات المخطط الرباعي الأول إتجاهين: أحدهما نحو تنمية السكن الحضري وثانيهما نحو تنمية السكن الريفي.

وتوزعت الإستثمارات المخصصة لهذا الفرع من البنية التحتية الإجتماعية كما يلي: 1200 مليون دج للسكن الحضري و320 مليون دج للسكن الريفي.<sup>1</sup>

أما في يتعلق بالمخطط الرباعي الثاني فقد حظي فرع السكن بإعتماد مالي قدره 8.3 مليار دج وقد وجهت للإنتلاق في أعمال بناء 100.000 سكن عمراني جديد، وأعمال بناء 300 قرية إشتراكية و 20000 سكن ريفي في إطار التجديد وبعث مدن جديدة، و40000 سكن من نوع البناء الذاتي، وقد بلغت حصة السكن العمراني من الإستثمارات 68% والباقي موجه إلى السكن الريفي، ونجد أن الإستثمارات الفعلية قد وصلت إلى 5.88 مليار دج. أما البرامج الإستثنائية لسنتي 1978 و1979 فقد حظي قطاع السكن فيها على نصيب وافر مقارنة مع ما سبق أين برمجت له تكاليف برامج إستثنائية لعام 1978 حوالي 14.18 مليار دج، غير أن الإستثمارات الفعلية بلغت 4.93 مليار دج عام 1978 و5.16 مليار دج عام 1979.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: وضعية قطاع السكن في الفترة (1980-1989)

خلال هذه الفترة ركزت الدولة جهودها على قطاع السكن فقد أولته عناية خاصة وكانت تهدف إلى تعمير البلاد وخلق توازن جهوي بين مختلف مناطق القطر، وفي سبيل ذلك أخذت على عاتقها تمويل السكن الإجتماعي لوحدها.

تميزت هذه الفترة بظهور مخططين خماسيين، الأول من 1980 إلى 1984 والثاني من 1985 حتى عام 1989، وقد أخذ السكن الإجتماعي حيزا معتبرا من إهتمام المخططين .

تشخصت أهم التطورات الكبرى التي شهدتها فترة إنجاز المخطط الخماسي الأول في إرتفاع عدد السكان من 18.4 مليون نسمة عام 1980 إلى 21.6 مليون نسمة عام 1984 وكان متوسط النمو السنوي هو 3.2%، أما بالنسبة لعدد المساكن فقد تم إنجاز حوالي 310000 مسكن إجتماعي وما يقرب من 120000 مسكن فردي. إن

<sup>1</sup> ربيعة دبابش، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup> محمد بلقاسم حسن بملول، سياسة تخطيط التنمية و إعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الجزائر، بدون تاريخ، ص: 230-235.

السياسة المطبقة وإن لم تتمكن من تحقيق الهدف المحدد وهو من 450000 مسكن إجتماعي حيث تم إنجاز نسبة 68.89% من الأهداف المسطرة، مع ذلك فهي تعبر عن مجهود معتبر مقارنة مع السنوات السابقة.<sup>1</sup>

وبالنسبة إلى الخماسي الثاني فبينما سطر إنجاز 542000 مسكن إجتماعي تم إنجاز 67900 مسكن، أي تحقيق نسبة 12.52% فقط من الأهداف، وقد بلغت الإستثمارات الفعلية ما قيمته 52.312 مليار دج مقابل ترخيص مالي قدر ب 68.45 مليار دج، أي أن نسبة الإستهلاك بلغت 76.42% وهي نسبة عالية مقارنة مع الإنجازات المحققة والتي لم تتجاوز حتى 2.13%.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: وضعية قطاع السكن في الفترة (1990-2019)

تميز التمويل التمويل العقاري في الجزائر منذ الإستقلال إلى سنة 1990 بحظيرة سكنية خلفها الإستعمار بإحتكار الدولة بإعتبارها العارض الوحيد للمساكن مع هيمنة المشاريع التأجيرية العمومية التي تخدم السياسة المتبعة. وكانت سنة 1990 البداية الفعلية لتوجه الدولة الجديد في مجال تمويل العقار وتطويره بالإرتكاز على مبدأ العرض العمومي كما أن هذه الفترة تميزت ببرامج سكنية مختلفة نتج عنها صيغ خاصة بالمنتجات العقارية السكنية في مجال التمويل العقاري.

#### أولاً: الفترة الممتدة ما بين 1990-1994.

تفاقت أزمة السكن بسبب الوضع الأمني للبلاد، والمجرة من الأرياف للمدن، وبناء على هذه المعطيات توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن، من خلال فتح المجال أمام الخواص لإنجاز السكنات، وكذلك على المستفيد دفع أقساط التمويل، والجدول التالي يبين صيغ التمويل المعمول بها خلال هذه الفترة:

<sup>1</sup> ربيعة دبابش، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup> ربيعة دبابش، مرجع سابق، ص 120.

جدول رقم(02-01): صيغ السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة 1990-1994.

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1990	18955	48.3	6293	16.4	12230	31.17
1991	11893	48	6566	26.5	55.30	22.3
1992	23015	46.3	12212	24.3	13738	27.4
1993	15761	37	16845	39	8516	29
1994	17268	21.2	17397	21.2	43999	54
المجموع	86982	36.5	59213	24	84013	35.3

المصدر: عيسى بوراوي ، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر - دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني في الجزائر SRH، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013/2012، ص 57.

نلاحظ في الجدول السابق أن الصيغ التي تم إتمامها في هذه الفترة بقيت بين السكن الاجتماعي والترقوي والريفي مع تزايد نسبة الإنجاز من سنة إلى أخرى، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات على هذا النوع من السكن، فنلاحظ تضاعف نسبة صيغة السكن الترقوي، في حين تم إنجاز 43999 مسكن ريفي خلال 1994 وحدها، وهذا راجع إلى تزايد الإهتمام بصيغة السكن الريفي لتشجيع عودة الفلاحين.

ثانيا: الفترة الممتدة ما بين 1995-2000.

تم التركيز في هذه الفترة على السكنات الاجتماعية نظرا للظروف الحرجة للبلاد، قلة القدرة الشرائية للمواطن والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم(02-02): صيغ السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة 1995-2000.

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1995	42208	32	9060	6	26271	19	48087	36
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23
1998	51588	42	22366	18	9299	7	33946	27
1999	41984	33	32445	26	7389	5	39209	31
2000	60484	43	23535	18	9561	7	34493	26
المجموع	282596	33	127180	17	84203	11	215009	29

المصدر: عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 59.

نلاحظ من خلال هذه الإحصائيات أن صيغة السكن الاجتماعي أخذ أكبر حصة مقارنة بباقي الصيغ، حيث قدرت نسبة الإنجاز بـ 38% مقارنة بالسكن الترقوي 11% والريفي 29%، هذا للميزة التي يتميز بها هذا النوع من السكن والذي يتم تمويله من خلال حصول المستفيد على القرض من إحدى البنوك، وتسدد على دفعات شهرية وكذلك فترة الإنجاز لا تستغرق وقتا طويلا، بينما عرفت نسبة السكنات الترقوية تراجعاً وهذا لتراجع قدرات المستفيدين على تمويل هذا النوع من السكن وكذا عجز الخواص عن تمويله، لقد تجسدت برامج الحكومات في مجال السكن في التسعينات بالإهتمام المتزايد بالبرامج السكنية الاجتماعية الموجهة للجهات المحرومة والمتوسطة، وبرزت معها بناء الهياكل القاعدية للدولة من مدارس وجامعات ومستشفيات وغيرها، ومنذ منتصف التسعينات اعتبر قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية، على اعتبار أن إشكالية إنتاج السكن كانت دائما تشكل إنشغالا بالغ الأهمية بالنسبة لكافة الحكومات الجزائرية المتتالية. وبالفعل مع تزايد عدد السكان وتسجيل نزوح ريفي معتبر تضاعف خلال العشرية السوداء بالإضافة إلى التحولات الاجتماعية قد زادت من حدة أزمة السكن، لهذا كان لا بد للسلطات العمومية أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من أجل التصدي لهذه الوضعية والتخفيف من حدتها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 60.

ثالثا: الفترة الممتدة من 2000-2004.

لقد أدخلت في هذه الفترة تعديلات عبر القانون رقم 04.05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتمم القانون رقم 29.90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

جدول رقم(02-03): صيغ التمويل العقاري والمساكن الموزعة خلال الفترة 2000-2004.

السنوات البرامج	2000	2001	2002	2003	2004
إجتماعي إيجاري	62483	48941	54310	37208	24668
مساكن مدعمة	23535	17099	19048	150000	17285
سكن ترقوي	9561	5989	8634	8705	9292
البيع بالإيجار	-	-	-	-	5885
السكن الريفي	34493	29933	22283	13068	24045
المجموع	130072	101962	104745	74071	81175

المصدر: عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 61.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن إنخفاض عدد السكنات المنجزة نسبة لصيغ التمويل المتعددة فنجد أن عدد السكنات المسلمة في 2000 قدرت ب 130072 وفي سنة 2001 إنخفضت إلى 101962 وحدة سكنية، وفي سنة 2003 قدرت ب: 74071 وحدة سكنية وهكذا تواصل التذبذب إلى غاية 2004 ليبلغ عدد السكنات 81175 وحدة سكنية، إذ شهدت سنتين 2003 و2004 تأخرا كبيرا واضحا في إنجاز وتسليم الوحدات السكنية بالمقارنة مع السنوات السابقة، وهذا يؤكد عجز الدولة في تخطيط البرامج السكنية.

رابعا: الفترة الممتدة من 2005-2009 (مرحلة المخطط الخماسي الأول).

عرفت هذه الفترة برنامج الإنعاش الإقتصادي حيث حظي قطاع السكن بإهتمام السلطات العمومية، فقد اعتمدت هذه الأخيرة برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الإقتصادي، وحسب الإحصائيات فإن برنامج السكن الخماسي الأول للفترة 2005/2009 يمكن تلخيصه في الجدول التالي:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 63.

الجدول رقم(02-04): المساكن الموزعة خلال فترة 2005-2009

السنوات البرامج	2009	2008	2007	2006	2005
إجتماعي إيجاري	55550	57657	44079	43527	25834
إجتماعي	37924	37123	19325	23769	15787
السكن الريفي	91492	104968	88336	76287	42907
البيع بالإيجار	9043	1827	8491	7128	12350
السكن الترقوي	5644	4070	5028	8435	8027
المجموع	199653	205645	165259	159146	104905

المصدر: عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 63.

من خلال تحليلنا للجدول أعلاه لاحظنا أن برنامج الخماسي الأول قد عرف وتيرة متسارعة جدا في توزيع عدد السكنات، خاصة في الفترة ما بين 2005-2009 إذ شهدت هذه المرحلة تطورا كبيرا بدأ ب 104905 سنة 2005 لتبلغ مستوى متقدما سنة 2009 بلغ 199653 وحدة سكنية، كما شهدت سنة 2008 مرحلة إنجاز ومستويات مميزة بالمقارنة مع باقي السنوات السابقة في مختلف الصيغ. ويمكننا القول بأن سنة 2008 شهدت نجاحا كبيرا في مجال الترقية العقارية وانتعاش قطاع السكن.

**خامسا:** الفترة الممتدة من 2010-2014 (مرحلة المخطط الخماسي الثاني).

من خلال تحليل السياسة السكنية المستقبلية وحسب تصريحات مسؤولي القطاع فقد تم إعادة الإعتبار للنسيج العمراني للفترة الممتدة من 2010 إلى 2014 حيث خص غلاف مالي بأكثر من 3700 مليار دج أي ما يعادل 50 مليار دولار لقطاع السكن من أجل إنجاز مليوني وحدة سكنية، من مجموع الإلتزامات المالية المقدرة قيمتها 21.214 مليار دج، التي تمت تعبئتها من مختلف القطاعات والبرامج التنموية بالإستثمارات العمومية قصد تطوير العجز المسجل في قطاع السكن، وبالفعل ارتفع عدد السكنات المنجزة والمسلمة خلال هذه الفترة والجدول الموالي يوضح ذلك:

الجدول رقم(02-05): اجمالي البرامج المنجزة خلال الفترة 2010-2014.

السنوات	2010	2011	2012	2013	2014
اجمالي السكنات المسلمة	190900	212700	199300	276900	355300

المصدر: لبوخ مريم، دور التمويل العقاري الإسلامية في حل مشكلة تمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث في العلوم الاقتصادية، تخصص صيرفة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2019-2020، ص 121.

لقد ارتفع عرض السكنات في سنة 2010. بمتوسط سنوي خلال الخمس سنوات الأخيرة بـ 7.6% وقدر اجمالي التسليمات خلال الفترة 2010 بـ 119000 سكنا أين استفادت كل السكنات المنتهية تقريبا (91.6%) من تمويل كلي أو جزئي من الدولة، لتصل إلى 355300 وحدة سكنية سنة 2014 حيث قدرت عدد السكنات الإجتماعية المسلمة خلال سنة 2014 بـ 94400 وحدة سكنية، وسجلت المساكن الترقية ( العام والخاص) التي لا تمثل سوى 1.6% من اجمالي الإنتاج نموا قويا (7.3%) و يرجع ذلك أساسا إلى التقدم في المساكن الترقية الخاصة، والتي تغلبت على الإنخفاض الحاد في عام 2013 بنسبة 5.9% و التالي خلال فترة السنوات الخمس 2010-2014 تم طرح 1.23 مليون وحدة سكنية في السوق ( بمتوسط 247000 وحدة سكنية في العام) منها 30.3% للمساكن بصيغة البيع بالإيجار، و 47.8% للسكن الريفي.<sup>1</sup>

سادسا: الفترة الممتدة من 2015-2019.

عملت السلطات من خلال البرامج السكنية التي تبنتها في إطار التوجه نحو اقتصاد السوق إلى تنويع المعروض من السكنات قصد القضاء على أزمة السكن، ولأجل ذلك تم تجنيد كل الوسائل لتنويع الصيغ السكنية قصد جمع طلبات المرشحين والمؤهلين وكبح أزمة السكن في نهاية 2019، إضافة إلى القضاء على كامل الأحياء القصدية وذلك من خلال السعي لخلق 1.6 مليون وحدة سكنية موزعة كما يلي:

الجدول رقم(02-06): التوزيع المبرمج خلال للفترة 2015-2019.

السكن العمومي الايجاري	السكن الترقوي العمومي	السكن الريفي	سكن بيع بالايجار
800000	50000	400000	400000

المصدر: سلمى ميمش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 10، العدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر، ديسمبر 2017، ص 472.

<sup>1</sup> لبوخ مريم، دور التمويل العقاري الإسلامية في حل مشكلة تمويل قطاع السكن في الجزائر - أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث في العلوم الاقتصادية، تخصص صيرفة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2019-2020، ص 121.

الجدول يوضح أن السكن العمومي الإيجاري LPL أخذ أكبر حصة بإنجاز 800000 سكن ممول بالكامل من الميزانية وموجه للأسر ذات الدخل المنخفض أي لا يتعدى دخلهم 24000 دج، وفي المرتبة الثانية كل من سكن البيع بالإيجار AADL والسكن الريفي ب 400000 وحدة سكنية، أما السكن الترقوي العمومي LPP فقد أخذ أقل حصة ب 50000 وحدة سكنية باعتبار أنها صيغة موجهة للأسر التي دخلها بين 06 و 12 أضعاف الحد الأدنى للأجور، وهذا النوع من السكنات يسعى إلى توزيع العرض في سياق ترشيد الإنفاق العام وتوجيه دعم الدولة لمن يستحقونه، وفي الواقع المبدأ الأساسي لتنوع السكن هو ترك السكنات الاجتماعية الإيجارية للفئة الضعيفة في المجتمع، وتوجيه دعم الدولة إلى الفئة المتوسطة من أجل تمكينهم للوصول إلى امتلاك السكن.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: المؤسسات والصيغ السكنية المعتمدة في تمويل قطاع السكن في الجزائر

عرف تمويل السكن تعزيزا ملحوظا وتطورا فائقا في السنوات الأخيرة مع أن الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع والتعقيد، وبالرغم من ذلك دامت العناية المسطرة "أفضل تمويل لأفضل اختيار" مراعين المواقع الاجتماعية والاقتصادية لأزمة السكن في الجزائر، إلا أن الجزائر أدخلت منذ فترة قصيرة إصلاحات في قطاع السكن ومن بين هذه التدابير إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة ومساعدة في توزيع وتسهيل منح القروض العقارية لجميع البنوك، الخاصة منها والعاما إلى إصدار تعديلات حديثة فيما يتعلق بأسعار الفائدة المطبقة على القروض المصرفية السكنية.

### المطلب الأول: المؤسسات المتدخلة في تمويل قطاع السكن في الجزائر

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى أهم المؤسسات الممولة لقطاع السكن في الجزائر.

أولا: المصارف ودورها في تمويل السكن

#### 1. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

أنشأ هذا الصندوق بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964، حيث كانت وظيفته الأولى هي جمع المدخرات من المواطنين وإعادة منحها في شكل قروض مخصصة للبناء وبعض الأنشطة التنموية الأخرى؛ بدأت أول عملية منح مساكن للمدخرين في سنة 1975 بشرط أن يكون للعميل دفتر للإدخار مع الصندوق لا تقل مدته عن سنتين، وأن تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 500 دج، ليتم في سنة 1980 إسناد مهام جديدة تمثلت في:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سلمى ميمش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 10، العدد 01، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي الجزائر، ديسمبر 2017، ص 472.

<sup>2</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة- الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2004-2005، ص 173.

- منح القروض للأفراد بغرض بناء مساكن ذاتية، أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين ، مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة بالنسبة لغير المدخرين؛
  - تمويل الجماعات المحلية بهدف ترميم المباني على مستوى الدوائر والبلديات؛
  - تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين، بهدف تحفيز المواطنين على الإدخار؛
  - تمويل التعاونيات العقارية المنشأة في إطار حصول المدخرين على الملكية العقارية.
- أ. موارد الصندوق واستخداماته:

يدير الصندوق الوطني للتوفير ثلاث أنواع من الموارد تتمثل في:<sup>1</sup>

- أموال الإدخار؛
- أموال الهيئات المحلية؛
- أموال منتسبي الهيئات المحلية والمستشفيات، بالإضافة الى مسك حسابات المهاجرين وتشجيعهم قصد تمكينهم من الحصول على سكن بالجزائر.

أما عن الاستخدامات فتتمثل في تمويل العقار وتشمل:

- الترقية العقارية واقتناء السكنات الجديدة لدى المتعاملين العموميين أو الخواص واقتناء سكنات جديدة أو قديمة لدى الأفراد؛
- اقراض الهيئات العمومية من أجل تنفيذ المشاريع بالوساطة مع وزارة الداخلية؛
- اقتناء سندات التجهيز العمومي التي تصدرها الخزينة العمومية وذلك في حالة وجود فائض في الصندوق.

#### ب. نشاط الصندوق في مجال التمويل

بلغ مجمل موارد الصندوق في نهاية 2017 ما يقارب 1274.7 مليار دج مقابل 1257.5 مليار دج في نهاية 2016 تشكل الودائع لأجل أكبر نسبة منها بنسبة 95.4% ، من اجمالي الودائع وتأتي موارده أساسا من قطاع الأسر بنسبة تعادل 96.5%، معظم تمويلاته في شكل قروض طويلة الأجل حيث بلغت القروض الموجهة للمؤسسات العمومية سواءا بطريقة مباشرة أو عن طريق شراء السندات الصادرة عنها 364.7 مليار دج في نهاية 2016، بينما بلغت القروض الموجهة للمؤسسات الخاصة 214.3 مليار دج، في حين بلغت القروض الموجهة للأسر 345.5

<sup>1</sup>البوخ مريم، مرجع سابق، ص 140.

مليار دج، وفيما يخص الودائع تحت الطلب فقد سجلت تراجعاً بنسبة 11.2% منتقلة من 65.7 مليار دينار في سنة 2016 لتصل إلى 58.3% سنة 2017.<sup>1</sup>

## 2. المصارف الأخرى:

بعد تبني الجزائر للإصلاحات الجديدة منذ 1999 أصبحت كل البنوك تقريباً تعمل على تمويل قطاع السكن من خلال تقديم قروض عقارية بشروط تنافسية.<sup>2</sup>

من أهم هذه البنوك: (البنك الوطني الجزائري BNA، بنك التنمية المحلية BDL، القرض الشعبي الوطني CPA، البنك الخارجي BEA، وبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR).

## ثانياً: المؤسسات المالية المساهمة في تمويل السكن في الجزائر

تتمثل المؤسسات المالية في الصندوق الوطني للسكن، والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

1. **الصندوق الوطني للسكن CNL:** هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، نشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتعلق بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. حيث يتكون الصندوق من 14 مديرية جهوية و48 وكالة منتشرة عبر كامل التراب الوطني، وهو متخصص في دعم برامج السكن العمومي الإيجاري، سكن البيع بالإيجار، السكن الترقوي المدعم والسكن الريفي.<sup>3</sup>

## أ. المهام

تتمثل مهامه فيما يلي:

- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكن ذو الطابع الإجتماعي، السكن الإيجاري وامتصاص السكن القصديري مع إعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البيئات؛
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الإجتماعي باستعمال موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

<sup>1</sup> لبوخ مريم، مرجع سابق، ص 141.

<sup>2</sup> سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية، أطروحة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة دكتوراه، الطور الثالث في ميدان العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2020/2019، ص 138.

<sup>3</sup> لبوخ مريم، المرجع السابق، ص 137.

ب. الشركاء والعملاء

يتعامل CNL في إطار نشاطاته مع العديد من الأطراف:

- أصحاب المشاريع العمومية؛
  - المجالس الشعبية البلدية؛
  - المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI، مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF والوكالات العقارية...؛
  - المتعهدين العقاريين الخواص والشركات المدنية العقارية والتعاونيات العقارية؛
  - البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية (BNA، CNEP-Banque، CPA، BDL)؛
  - المؤسسات المالية مثل صندوق الضمان، شركة إعادة التمويل الرهنى، وشركة ضمان القروض العقارية... إلخ؛
  - صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي؛
  - المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.<sup>1</sup>
2. الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية FNPOS: تأسس بموجب المرسوم رقم 83-16 المؤرخ في 11 أكتوبر 1983، هو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يقع تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الإجتماعي، وتتمثل مهام الصندوق في:<sup>2</sup>
- تمكين العمال الأجراء من الحصول على سكنات اجتماعية وفق مبادئ التوزيع العادل والتضامن بين العملاء الأجراء في مختلف القطاعات؛
  - المشاركة في تمويل المشاريع السكنية الإجتماعية لصالح الموظفين؛
  - العمل على تحسين ظروف السكن للموظفين وتوفير جميع وسائل الراحة؛
  - إجراء دراسات وأبحاث هدفها تطوير السكنات ذات الطابع الاجتماعي لفائدة العمال الأجراء.

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص ص 103 104.

<sup>2</sup> سلمى ميمش، مرجع سابق، ص 138.

ثالثا: المؤسسات المالية الداعمة للجانب التمويلي

### 1. شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

#### أ. النشأة

لقد نشأت شركة إعادة التمويل الرهني في 29 نوفمبر 1997، ولقد اعتمدت من طرف مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي<sup>1</sup> بموجب المقرر المؤرخ في 06 أبريل 1998، وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقاولة إقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم، وكان رأسمالها 3.290.000.000 دج موزعة على تسعة مساهمين يتمثلون في :

الجدول رقم (02-07): توزيع رأس مال مؤسسة إعادة التمويل الرهني.

المساهمة في رأس مال الشركة	المؤسسة
254 سهم أي 1270 مليون دج	الخزينة العمومية
109 سهم أي 546 مليون دج	البنك الوطني الجزائري
109 سهم أي 546 مليون دج	البنك الخارجي الجزائري
109 سهم أي 546 مليون دج	القرض الشعبي الجزائري
76 سهم أي 380 مليون دج	الصندوق الوطني للإحتياط
50 سهم أي 250 مليون دج	البنك الجزائري للتنمية الريفية
50 سهم أي 250 مليون دج	الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين
50 سهم أي 250 مليون دج	الشركة الجزائرية للتأمين
26 سهم أي 130 مليون دج	الشركة الجزائرية للتأمينات

المصدر: سلمى ميمش، مرجع سابق، ص 121.

<sup>1</sup> لبوخ مريم، مرجع سابق، ص 156.

## ب. تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون النقد والقروض، والمساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية، والبنوك، وشركات التأمين.

لقد تم إعتقاد شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي من سنة 1988 وأعطيت لها الصلاحية لإعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك.<sup>1</sup>

## ت. مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي في:

- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قروض متوسطة وطويلة الأجل كأداة إستثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية وغير البنكية لإستخدامها في الإستثمارات المتوسطة وطويلة الأجل؛
- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويل الإسكان، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية؛
- تدعيم إستراتيجية الحكومة المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة؛
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛
- تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.<sup>2</sup>

## ث. مصادر شركة إعادة التمويل الرهني:

تأتي الموارد المالية المتوسطة والطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من:

- إصدار سندات على السوق المحلية؛
- الإقتراض من السوق المالية الدولية؛
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.

<sup>1</sup> براهمي فيروز، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن- دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم، مذكرة تخرج نيل مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2017/2018، ص 37.

<sup>2</sup> الياقوت عرعر، التمويل العقاري؛ مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق فرع "قانون الأعمال"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2009، ص 103.

ج. مزايا الإقراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

تمكن شركة إعادة التمويل الرهني البنك بـ:<sup>1</sup>

- تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة والتحويل التي فرضها بنك الجزائر وتقديم عملية إعادة تمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك لهذا القطاع؛
- إصدار سندات خاصة بالديون، مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك؛
- تخفيض كلفة التشغيل؛
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى .

## 2. شركة ضمان القرض العقاري SGCI .

كان الهدف الأساسي من إنشائها هو ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القروض العقارية من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ولاسيما ذات الطابع السكني، وهذا يعتبر أن شركة SGCI تعد الوحيدة في هذا المجال في الجزائر.

### أ. النشأة

تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 1997/10/05 والتي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية، Société Garantie du Crédit Immobilier و التي يرمز لها ب SGCI، تأخذ شكل شركة ذات أسهم وقد تم اعتمادها من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ في 1999/05/08، وقد تم تحديد رأس مالها بحوالي 1.000.000.000 دج، ولقد سجل الدخول الفعلي للشركة SGCI في 1998/07/01 مجال تأمين و ضمان القروض العقارية، وذلك عملا لأحكام الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 267/96 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين أو إعادة التأمين بالإعتماد وكيفيات منحه. ويساهم في الشركة العديد من البنوك مثل: CNEP/ CPA/ BNA ..... وشركات التأمين مثل : CAAT/ CAAR/ SAA.... ، وتعتمد الشركة في ممارسة مهامها على مواردها المالية التي تتكون من:

- رأس المال المكتتب من طرف البنوك وشركات التأمين المساهمة فيها؛
- أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين محدودة عن طريق التنظيم؛

<sup>1</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 104.

➤ عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات الشركة SGCI لاسيما في مجال العقار.<sup>1</sup>

### ب. الأهداف

من أهداف شركة ضمان القرض العقاري مايلي:<sup>2</sup>

➤ إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني؛

➤ مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون؛

➤ تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع .

### ث. مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري.

تتمثل موارد تمويل شركة ضمان القرض العقاري في:

➤ رأسمال الإجتماعي ؛

➤ توظيفات؛

➤ علاوة التأمين المحصل عليها عن طريق نشاط الضمان.<sup>3</sup>

### 3. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI:

#### أ. النشأة

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وأحدث هذا الصندوق عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 403/93،

<sup>1</sup> يوسف محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفا تر السياسة والقانون، العدد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018، ص 49.

<sup>2</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 105.

<sup>3</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 106.

<sup>4</sup> المؤرخ في 31 مارس 1993.

وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن. ويتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني ليس له هدف تحقيق الربح.

### ب. مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يتمثل دوره في:<sup>1</sup>

ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسييق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء التصاميم. لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق إكتتاب تأميناً لدى الصندوق على المشرع المتعلق بالعقار موضوع البيع .

كما نصت المادة 11 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه : " يتعين على المتعامل العقاري في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي إلتزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به وترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم".

### ت. موارد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

تتكون موارد الصندوق من:<sup>2</sup>

- حقوق الإنخراط والإشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية؛
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه؛
- الإيرادات المالية للودائع والتوظيفات؛
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء؛
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة؛
- الهبات والوصايا؛
- كل الموارد الأخرى المحتملة؛
- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجات الخزينة.

<sup>1</sup> المواد 1، 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

<sup>2</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، 109.

## المطلب الثاني: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن

إن الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر عدة أنواع تختلف عن بعضها البعض من فئة إلى أخرى وذلك حسب دخل كل فئة كما تختلف طرق الاستفادة من هذه السكنات ويمكن إنجازها فيما يلي:

## 1. السكن الإجتماعي LS:

يعرف السكن الإجتماعي على أنه كل مسكن تم تمويله إجمالاً من الخزينة العمومية، فهو موجه للفئات السكانية التي تعيش في ظروف غير لائقة، ولا تسمح لها مواردها المالية دفع إيجار مرتفع أو إقتناء مسكن ملك. يتناسب حجم المسكن المقدر إجمالاً مع مساحة 60 م<sup>2</sup> ل F3، ويطبق على هذه المساكن إيجار إداري منذ 1983.<sup>1</sup> قبل توزيع المساكن، تقوم لجنة تابعة للبلدية، بدراسة ملفات الطالبين للمساكن الإجتماعية، وتقوم أخرى بإجراء تحقيق ميداني لمدة شهر، يتم ترتيب المرشحات لهذه المساكن حسب معايير معينة، كالدخول الشهري وحالة المسكن، الحالة الإجتماعية، وتنشر القائمة النهائية في غياب طعون أو في وجود طعون غير مؤسمة.

## 2. السكن العمومي الإيجاري LPL:

يقصد بالسكن العمومي الإجتماعي الإيجاري الممول من الخزينة العمومية، وهذه الصيغة موجهة للفئات المحرومة وتعيش ظروفًا صعبة كالسكن في البيوت القصدية، وتلك الفئات محدودة الدخل لا تسمح لها مواردها بتسديد الإيجار المرتفع والحصول على سكن خاص شريطة عدم الحصول على سكن أو دعم مالي من الدولة. بموجب مرسوم القرار الوزاري 13 سبتمبر 2008 المحدد لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، محددًا للكيفية وإجراءات الاستفادة القانونية من المساكن الإيجارية العمومية ذات الطابع الإجتماعي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جغار عابدة، الحراك السكني ديناميكية حضرية بقسنطينة دراسة نماذج، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015/2016، ص 125.

<sup>2</sup> نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة البلدة، 2015؛ ص 63.

## 3. السكن المدعم أو التساهمي LAP:

يهدف هذا النوع من السكن إلى تلبية رغبة الأسر ذات الدخل المتوسط في حصولها على سكن مملك، من خلال دعم الدولة ومساهمة مالية للأسرة في ذلك. يتميز هذا المسكن بمتوسط حجم 70 م<sup>2</sup> إلى 50 م<sup>2</sup>، يمكن الحصول على هذا المسكن بنمط جماعي، نصف جماعي أو الفردي. ويستفيد من الدعم المالي كل شخص لم يستفد من حظيرة السكن العمومي أو المدعم للدولة، وله مدخول بأقل من 5 مرات الدخل المضمون الأدنى.<sup>1</sup>

## 4. البيع بالإيجار LV:

البيع بالإيجار عرف بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. ويحدد الوزير المكلف بالسكن موقع السكن المخصص للبيع بالإيجار وعدده وتشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية وبواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى، وعليه فصيغة البيع بالإيجار عقد يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع ودفع أجرة كراء إلى غاية تحقيق الشراء وهذا برضاه بعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة. وهي صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وهي موجهة للأصناف ذوي الدخل المتوسط، ويتشكل هذا النمط من سكنات ذوي ثلاث غرف بمساحة 70 م<sup>2</sup>، وسكنات ذو أربعة غرف بمساحة 85 م<sup>2</sup> مع نسبة زيادة ب 03%، ويستفيد هذا البرنامج من مجانية القطع الأرضية والتكفل بالقروض المقدمة من طرف الدولة كما يستفيد المقبلون على الشراء من قرض صغير بدون فائدة في حدود 75% من المبلغ الموافق عليه من طرف الخزينة.<sup>2</sup>

## 5. السكن الترقوي المدعم LPA

السكن الترقوي المدعم هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروفة تحت تسمية LSP وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع. والسكن الترقوي المدعم هو سكن جديد تم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة

<sup>1</sup> جفار عايدة، مرجع سابق، ص 126.

<sup>2</sup> سلمى ميمش، مرجع سابق، ص 465.

الدولة ، حسب المرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي.

كان يطلق عليه السكن الإجتماعي التساهمي، وقد شرع في إنجازه عام 1995 بهدف دعم الأسر ذات الدخل المتوسط، وقد أجريت على هذه الصيغة عدة تعديلات، وفي الوقت الحالي يوجه إلى الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.<sup>1</sup>

### 6. السكن الترقوي العمومي LPP

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن، يستفيد من دعم الدولة، موجه للفئات التي تفوق مداخيلهم الشهرية ستة مرات و قل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

يوجه السكن الترقوي للتمليك، هدف هذه التجربة هو تنشيط الترقية العقارية ذات الطبيعة الإجتماعية ورفع مستوى العرض السكني وتحسين نوعيته لتلبية حاجات الفئات الإجتماعية المتوسطة وتتراوح قيمة دعم الدولة من خلال صندوق الوطني لدعم السكن .

ويتم تحديد حجم العملية و عدد المساكن المبرمجة حسب عدد المستفيدين ونوع السكن، والحكومة أعادت النظر في صيغة هذا النوع من السكن الترقوي العمومي.<sup>2</sup>

### 7. السكن الريفي LR

يعتبر السكن الريفي أحد أهم الصيغ التي اعتمدها الدولة في إطار سياسة التنمية الريفية، بغرض تنمية المناطق الريفية، وتشجيع مواطن الريف على إنجاز سكن ريفي في إطار المحيط الريفي. وتمثل مشاركة المواطن المستفيد في هذه الحالة توفر على قطعة أرض ذات ملكية لصاحبها، والمشاركة في إنجاز السكن وهو ما تضمنه المشروع التنفيذي والمتمم للمرسوم رقم 10/235 أكتوبر 2010.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حسبية زغلامي، "الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي؛ تبسة، 2018، ص 139، 140.

<sup>2</sup> نبيل دريس، مرجع سابق، ص 634.

<sup>3</sup> نبيل دريس، مرجع سابق، ص 634.

## المطلب الثالث: شروط الاستفادة من الصيغ السكنية.

لكل نوع من السكن شروط محددة يجب أن تتوفر في الشخص لإقتنائه السكن اللائق به، ويمكن ذكرها فيما يلي:

يلي:

أولاً: السكن الاجتماعي.

لا يمكن للشخص أن يطلب منحه سكناً عمومياً إيجارياً إذا كان:<sup>1</sup>

1. يملك عقاراً ذا استعمال سكني ملكية تامة؛
2. يملك قطعة أرض صالحة للبناء؛
3. استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتناؤه في إطار البيع بالإيجار؛
4. استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي؛
5. إذا تجاوز دخله العائلي الشهري 24000 دج، أو قلت مدة إقامته بالبلدية الإعتيادية الخمس سنوات؛
6. إذا لم يتجاوز عمره 21 سنة عند تاريخ إيداع الطلب.

ثانياً: السكن العمومي الإيجاري.

لا يمكن التقدم للحصول على السكن العمومي الإيجاري للشخص الذي:

1. يحوز على ملكية عقار موجه للسكن؛
2. يحوز على ملكية أرض موجهة للبناء؛
3. من استفاد من سكن عمومي إيجاري، أو سكن اجتماعي تساهمي، أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه بصيغة البيع بالإيجار؛
4. لا يمكن الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري إلا من يقطن ببلدية الإقامة المعتادة لفترة تتعدى خمسة سنوات وأن لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24000 دج؛
5. كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الاستفادة؛

<sup>1</sup> محمد زواري فرحات، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية - دراسة نظرية تطبيقية-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2013/2014، ص ص 32 33.

6. أو كل مستفيد تحصل على إعانة من طرف الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو توسيع سكن ريفي وتخص هذه الشروط أيضا زوج أو زوجة صاحب الطلب.<sup>1</sup>

ثالثا: السكن الإجتماعي التساهمي.

من بين هذه الشروط نذكر ما يلي:

1. كل مواطن لم يستفد من سكن إجتماعي؛
2. كل مواطن لم يستفد ولا يملك قطعة أرض أو سكن؛
3. كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أي 72000 دج.

رابعا: البيع بالإيجار.

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ولا يملك أو سبق له أن تملك هو وزوجته ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شراءه.<sup>2</sup>

خامسا: السكن الترقوي المدعم

من بين الشروط نذكر منها:

1. الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الأدنى المضمون؛
  2. لا تملك عقار موجه للسكن؛
  3. لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء؛
  4. لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الإجتماعي التساهمي، السكن الريفي والسكن البيع بالإيجار.
  5. لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن؛
- إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كما يلي:

<sup>1</sup> المادة (3-4-5) من المرسوم التنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 أبريل 2001، يحدد شروط منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 11، ماي 2008.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 105.01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الجريدة الرسمية رقم 25، الصادرة في 29 أبريل 2001، ونصوصه التطبيقية، المادة 05، ص 57.

- 700000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- 400000 دج عندما يتجاوز الدخل 04 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

#### سادسا: السكن الترقوي العمومي

لقد حددت المادة 08 من القانون من المرسوم التنفيذي رقم 203.14 الشروط الواجب توافرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كآآتي:<sup>1</sup>

1. ألا يمتلك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو وزوجه ملكية تامة لعقار ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء ؛
2. ألا يكون المترشح قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه؛
3. أن يفوق دخله 06 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

#### سابعا: السكن الريفي

من بين الشروط نذكر منه:<sup>2</sup>

1. اثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 06 مرات الدخل اللأدنى الوطني المضمون؛
2. لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن؛
3. لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني؛
4. لا يمتلك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

<sup>1</sup> حسبية زغلامي، مرجع سابق، ص 141.

<sup>2</sup> نبيل دريس، مرجع سابق، ص 135.

## خلاصة الفصل :

يمثل السكن الملائم أحد متطلبات الإستقرار في حياة الإنسان وهو من المستلزمات الأساسية لحياته، ويعتبر حق المسكن من حقوق الإنسان الأساسية، فتوفير السكن الملائم يعد عنصرا جوهريا لضمان الكرامة الإنسانية، لذا اعتبرت الجزائر السكن كأولوية فأعطت له اهتمام من خلال العديد من الإصلاحات والبرامج التنموية الخاصة به.

شهدت فترة التسعينات انشاء المؤسسات الداعمة للتمويل السكني من أجل ترقية النظام التمويلي وتشجيع المنافسة بين المصارف والمؤسسات المالية لمنح القروض السكنية وعلى الرغم من تحسن الأرصدة المالية والخارجية وآفاق النمو التي تمهد الطريق لبدء تنفيذ المشاريع السكنية، إلا أن تنفيذ المشاريع الضخمة منها أصبح غير مؤكد لأن الحكومة فشلت في دفع مستحقات مؤسسات الإنجاز في الوقت المحدد بسبب قيود الميزانية وانخفاض الإحتياجات مما أوجب عليها إشراك القطاع الخاص في عملية التمويل.



## الفصل الثالث:

دراسة تطبيقية حول بنك

السلام الجزائر

## تمهيد

بعد استعراضنا في الفصلين السابقين للأساسيات النظرية للبنوك والتمويل الإسلامي وقطاع السكن، سنتطرق في هذا الفصل على الدراسة التطبيقية لبنك السلام الجزائر الذي يعتبر من أبرز البنوك الإسلامية من أجل معرفة مدى مساهمة البنوك الإسلامية في تلبية الحاجيات التمويلية لقطاع السكن.

سيتم دراسة محتوى هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

**المبحث الأول:** التعريف ببنك السلام الجزائر وأهم مؤشراتته المالية

**المبحث الثاني:** دور بنك السلام في التمويل العقاري وشراء السكنات

## المبحث الأول: التعريف ببنك السلام الجزائري وأهم مؤشراتته المالية

تعددت المؤسسات المصرفية في الجزائر واحتلقت بين مؤسسات تقوم بتقديم خدمات تتوافق مع الشريعة الإسلامية، واخترنا لدراستنا مصرف السلام الجزائري، وسوف نتطرق في هذا المبحث لتقديم مصرف السلام الجزائري وأهم المنتجات المالية والمؤشرات الموجهة للقطاع العقاري.

## المطلب الأول: تعريف بنك السلام الجزائري

مصرف السلام - الجزائر، بنك شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية، ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته.

كثيرة للتعاون الجزائري الخليجي، تم اعتماد المصرف من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008، ليبدأ مزاولته نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية مبتكرة.<sup>1</sup>

## 1 مهمة المصرف:

اعتماد أرفع معايير الجودة في الأداء، لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية، والعالمية، مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء.

## 2 رؤية المصرف:

الريادة في مجال الصيرفة الشاملة، بمطابقة مفاهيم الشريعة الإسلامية، وتقديم خدمات ومنتجات مبتكرة، معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للمصرف.

## 3 قيم المصرف:

التميز؛ الالتزام والتواصل

➤ التميز: إننا في مصرف السلام-الجزائر نتبنى التميز كثقافة جماعية، وفردية، نسعى لتحقيقها بأعلى المعايير،

في كل ما نقوم به من أعمال، فذلك يعد دافعنا لتحقيق أهدافنا.

➤ الالتزام: هو شعورنا بالمسؤولية، وعملنا على الاستجابة لكافة الحاجيات المطلوبة، والمنتظرة من قبل متعاملينا

وزملائنا.

<sup>1</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com)، اطلعت عليه يوم 2022/05/10 على الساعة 20:00.

➤ التواصل: لقد جعلنا من التواصل الداخلي/ الخارجي، أهم أولوياتنا، لإدراكنا أنه الوسيلة المثلى لتقديم أفضل خدمة لعملائنا.

### المطلب الثاني: خصائص وأهداف بنك السلام الجزائر

سنتناول في هذا المطلب الى خصائص وأهداف بنك السلام الجزائر

#### أولا: خصائص بنك السلام الجزائر

يعتبر بنك السلام بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذا وعطاء؛ ويتميز جملة من الخصائص المتوافقة مع متطلبات المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية، حيث تتمثل هذه الخصائص في:<sup>1</sup>

- بنك شمولي يعمل طبقا للقوانين الجزائرية، ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته؛
- يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر؛
- تلبية حاجيات السوق، والمتعاملين، والمستثمرين.

#### ثانيا: أهداف بنك السلام الجزائر

ان بنك السلام-الجزائر، يعمل وفق استراتيجية واضحة تتماشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، حيث تتمحور أهداف بنك السلام الجزائر فيما يلي:<sup>2</sup>

- الريادة في مجال الصيرفة الإسلامية، بتقديم خدمات ومنتجات مبتكرة مطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية؛
- اعتماد أرفع معايير الجودة في الأداء، لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية؛
- الحرص على تحقيق أعلى نسبة من العوائد للعملاء والمساهمين على حد سواء؛
- التوسع الجغرافي داخل القطر الجزائري وهذا من خلال استحداث فروع جديدة؛
- يسعى البنك الى التميز عن الاخرين وهذا باعتبار التميز ثقافة جماعية وفردية داخل البنك؛
- شعور بالمسؤولية؛ والعمل على الاستجابة لكافة الحاجيات المطلوبة، والمنتظرة من قبل متعاملينا؛
- تقديم أفضل الخدمات للعملاء وكذا الترويج لمنتجات البنك.

<sup>1</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com)

<sup>2</sup> بوجمة طارق وقاسمي جمال، مخاطر التمويل لدى البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك السلام الجزائر، لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021، ص62.

## المطلب الثالث: أهم المؤشرات المالية لبنك السلام

سوف نتطرق في هذا المطلب الى أهم المؤشرات المالية لبنك السلام خلال الفترة (2012-2020).

## أولاً: اجمالي الأصول

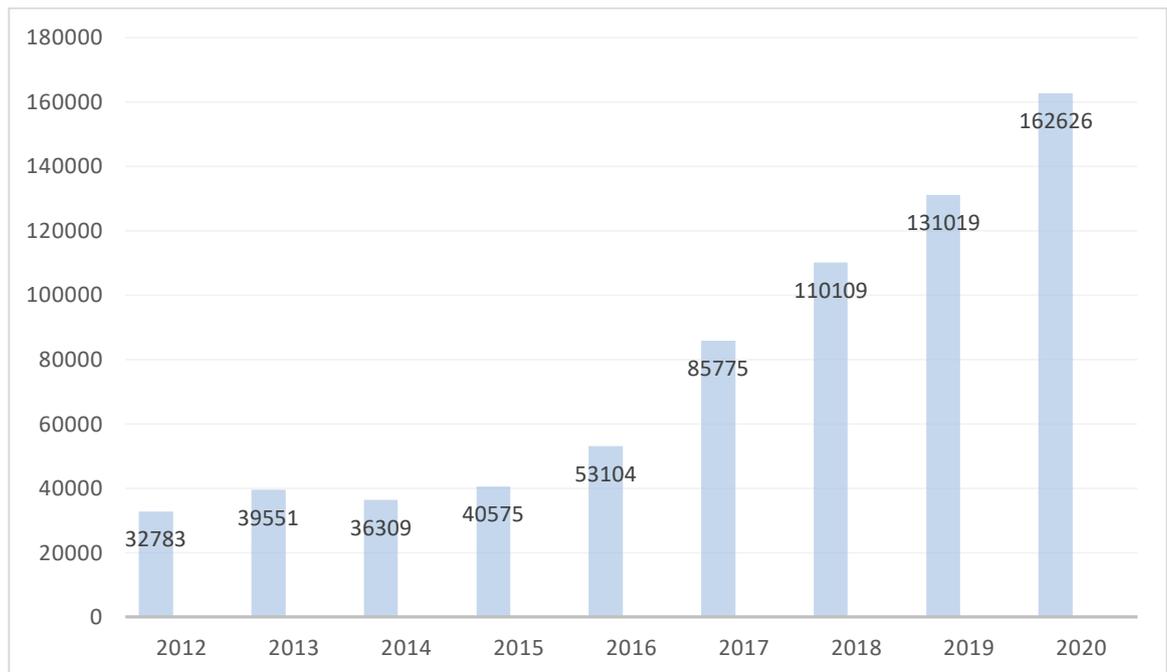
تعتبر الأصول كمؤشر للفعالية أو القدرة، فهي تشير الى النسبة المئوية التي تم تمويلها من قبل الدائنين أو كالمخصوم أو الديون، والجدول التالي يمثل تطور اجمالي الأصول في الفترة (2012-2020).

جدول رقم (01-03): تطور اجمالي الأصول في بنك السلام (2012-2020). (مليون دينار جزائري)

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
اجمالي الأصول	32783	39551	36309	40575	53104	85775	110109	131019	162626

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

شكل رقم (01-03): تطور اجمالي الأصول في بنك السلام خلال (2012-2020). (مليون دينار جزائري)



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على بيانات الجدول رقم (01-03)

يبين لنا الجدول والشكل السابقين تطور إجمالي الأصول في بنك السلام، حيث نلاحظ أن بنك السلام سجل ارتفاع ونمو خلال سنة 2013 مقارنة بسنة 2012، حيث ارتفعت قيمة إجمالي الأصول من 32783 مليون دج الى 39551 مليون دج، وانخفض في سنة 2014 الى 36309 مليون دينار جزائري وهذا راجع الى نقص التمويل من قبل الدائنين، وفي سنة 2015 ارتفع واستمر بالارتفاع الى غاية سنة 2020 وقد قدرت قيمته بـ 162626 مليون دينار جزائري، وهذا ما يبين لنا أن بنك السلام يعمل على الرفع في إجمالي أصوله من أجل تعزيز المصرف المالي مما يوفر المرونة والقدرة على التكيف مع متطلبات المستقبلية والقدرة على الاستثمار.

#### ثانيا: حقوق المساهمين

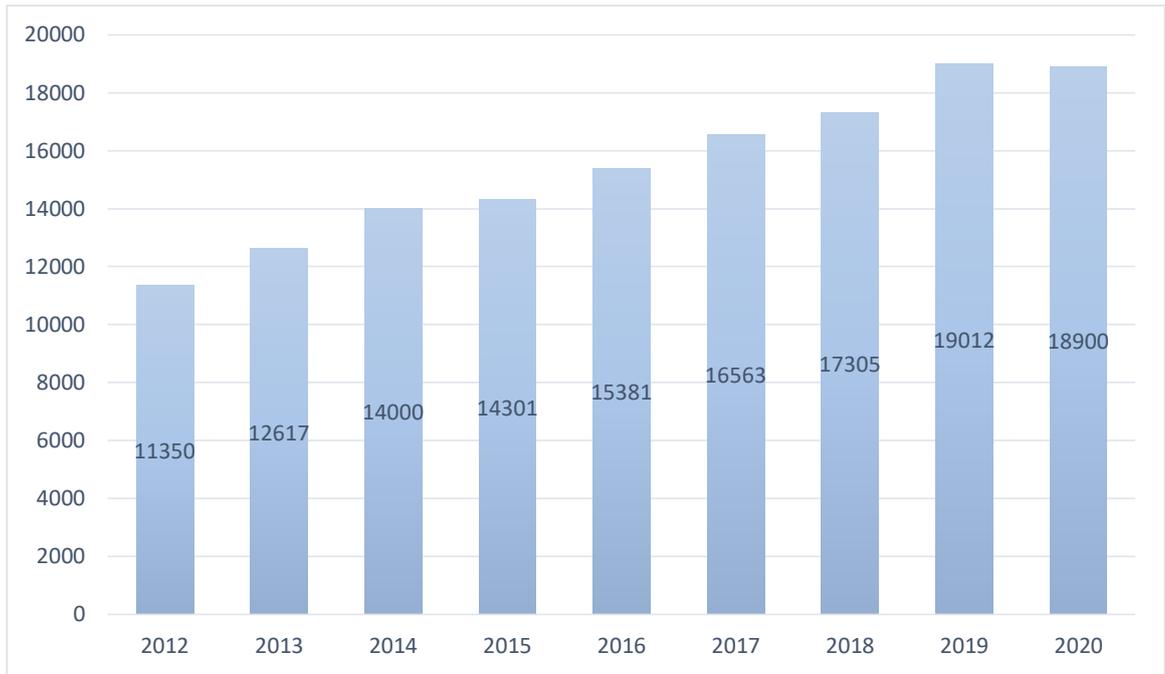
تعتبر حقوق المساهمين جزء من الميزانية العمومية التي تمثل المال المستلم من المستثمرين في مقابل الأسهم (رأس مال المدفوع)، ورأس المال المتبرع به والأرباح المحتجزة، وتمثل حقوق المساهمين حصة الأسهم الحالية المحفوظة في الدفتر من قبل مستثمري الأسهم في الشركة، والجدول التالي يمثل حقوق المساهمين خلال السنوات لبنك السلام من 2012 الى 2020.

جدول رقم (03-02): تطور حقوق المساهمين في بنك السلام خلال (2012-2020) (مليون دينار جزائري)

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
حقوق المساهمين	11350	12617	14000	14301	15381	16563	17305	19012	18900

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

شكل رقم (02-03): تطور حقوق المساهمين في بنك السلام خلال(2012-2020) (مليون دينار جزائري)



المصدر: من اعداد الطالبتين؛ اعتمادا على الجدول رقم (02-03).

يوضح لنا الجدول والشكل تطور حقوق المساهمين في بنك السلام خلال(2012-2020)، فقد سجل ارتفاعا مستمرا وملحوظ خلال 2012 حيث كانت قيمته 11350 مليون دينار جزائري لتصل في سنة 2019 الى ما قيمته 19012 مليون دينار جزائري، وانخفض في سنة 2020 الى 18900 مليون دينار جزائري، وهذا راجع الى زيادة المستثمرين في البنك.

### ثالثا: حجم الودائع

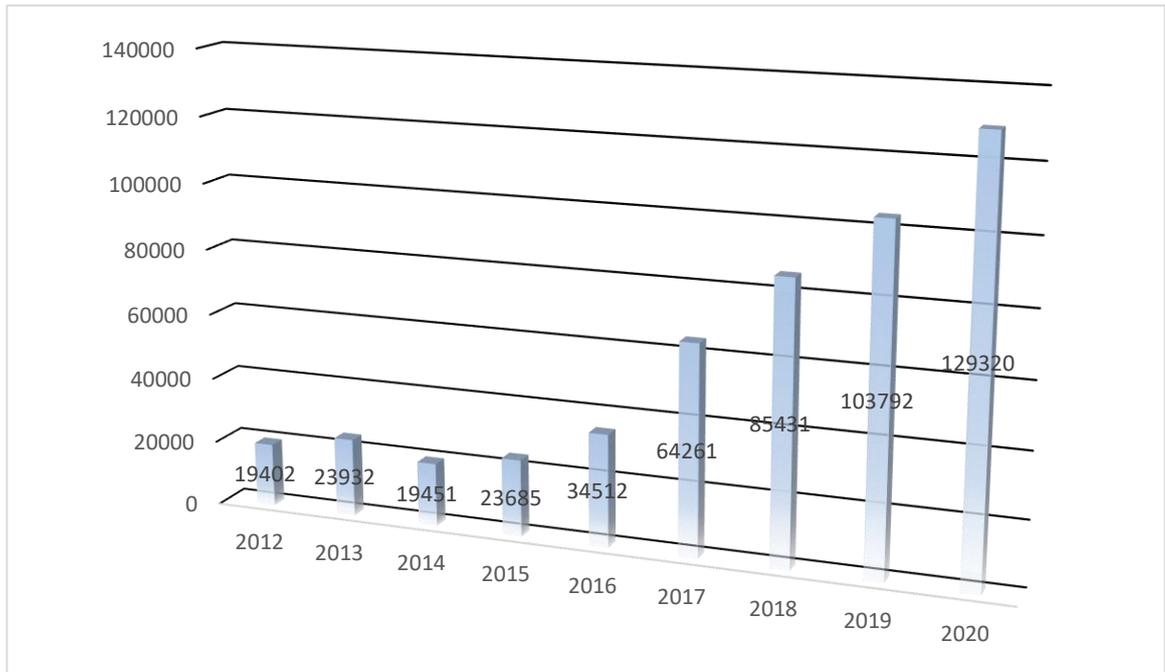
تعتبر الودائع من أهم المصادر التمويل للبنوك، لذلك تحرص هذه الأخيرة على تنميتها من خلال تنمية الوعي المصرفي والادخاري بالتوسع في فتح المزيد من الوحدات المصرفية وتبسيط عمليات التعامل من حيث السحب والايداع، والجدول التالي يوضح تطور حجم الودائع في بنك السلام في الفترة (2012-2020).

جدول رقم (03-03): تطور حجم الودائع في بنك السلام في الفترة (2012-2020). (مليون دينار جزائري)

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
حجم الودائع	19402	23932	19451	23685	34512	64261	85431	103792	129320

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

شكل (03-03): تطور حجم الودائع خلال الفترة (2012-2020). (مليون دينار جزائري)



المصدر: من اعداد الطالبين؛ بالاعتماد على الجدول رقم (03-03).

يشير الجدول والشكل الى تطور حجم الودائع في مجموعة السلام المصرفية في الفترة الممتدة ما بين 2012 الى 2020، حيث نلاحظ أن ودائع المتعاملين شهدت ارتفاع سنة 2013 بـ 23932 مقارنة بـ 2012 التي قدرت بـ 19402 مليون دينار جزائري، وسجلت انخفاض في سنة 2014 حيث بلغ 194451 مليون دينار جزائري وذلك لنقص تعاملاته مع الزبائن، وفي سنة 2015 ارتفع واستمر في الارتفاع بنسب متقاربة الى غاية 2020 بقيمة قدرت 129320 مليون دينار جزائري، مما يعكس ذلك ثقة المتعاملين في المصرف.

رابعا: النتيجة الصافية

النتيجة الصافية تتمثل في النتيجة التي تم تحقيقها بعد اقتطاع كافة الضرائب، وتحسب كما يلي:

$$\text{النتيجة الصافية} = \text{النتيجة العادية قبل الضرائب} - \text{الضرائب على النتائج وما يماثلها}$$

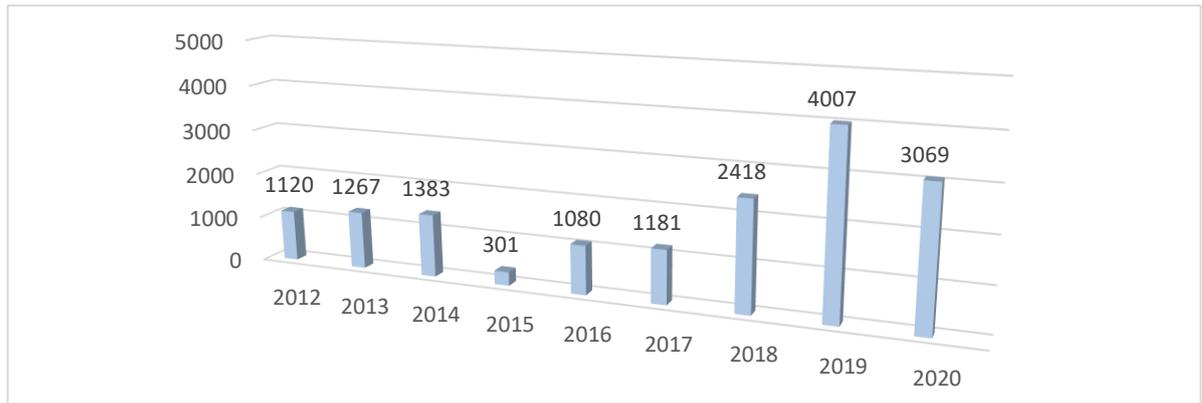
جدول رقم (04-03): تطور النتيجة الصافية في بنك السلام (2012-2020) (مليون دينار جزائري)

السنوات	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
النتيجة الصافية	3069	4007	2418	1181	1080	301	1383	1267	1120

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام

## شكل رقم (03-04): النتيجة الصافية

( مليون دينار جزائري )



المصدر: من اعداد الطالبتين؛ بالاعتماد على جدول رقم (03-04).

يبين الجدول والشكل تطور النتيجة الصافية للفترة من 2012 الى 2020، حيث سجلت ارتفاع مستمر من 2012 الى غاية 2014 حيث قدرت بـ 1383 مليون دينار جزائري، وفي سنة 2015 سجلت أدنى صافي حيث وصل 301 مليون دينار جزائري وهذا راجع أساسا لزيادة مخصصات الاهتلاك والمؤونات وخسائر القيمة وكذا تراجع مداخيل التمويلات، وفي سنة 2016 ارتفعن بقيمة 1080 مليون دينار جزائري واستمرت بالارتفاع الى غاية 2019 بقيمة قدرت 4007 مليون دينار جزائري، وفي سنة 2020 انخفضت حيث قدرت بـ 3069 مليون دينار جزائري.

## المبحث الثاني: دور بنك السلام في التمويل العقاري وشراء السكنات

بعد ما تطرقنا في المبحث السابق الى تعريف بنك السلام وأهدافه وأهم مؤشراتته المالية التي مكنتنا من تكوين صورة واضحة على بنك السلام، سنتناول في هذا المبحث الى دور بنك السلام في التمويل العقاري وشراء السكنات الخاصة بالأفراد خلال الفترة الممتدة من (2012-2020).

## المطلب الأول: أهم المنتجات المالية الموجهة للقطاع العقاري

هي تمويلات موجهة لاقتناء العقارات سواء كانت جديدة أو قديمة من مرقي عقاري أو من الخواص، توسيع بناء أو تهيئة المنازل، حيث يقوم بنك السلام الجزائر بالعديد من التمويلات العقارية المعتمدة من الهيئة الشرعية التابعة له والمسماة "بدار السلام" وهي على النحو التالي:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com) يوم 2022/05/10 على الساعة 20:40.

يقوم البنك بالملكية المشتركة بينك (العميل) وبين مصرف السلام-الجزائر(البنك)، حيث يؤجر المصرف حصته الشائعة في الشركة بصيغة تمويل اجارة منتهية بالتمليك، وتكون مدة الايجار تصل الى 25 سنة (الحد الأقصى لسن 70 سنة عند اخر قسط)، ويجب أن تتوفر في الزبون مجموعة من الشروط تتمثل في:<sup>1</sup>

- أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع؛
- أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت؛
- أن تكون جزائري الجنسية مقيما بالجزائر؛
- أن تكون مداخيلك الشهرية ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر)؛
- مساهمتك في الشراكة لا تقل عن 30% من قيمة السكن؛
- التزام الموثق برهن العقار لصالح مصرف السلام الجزائر، مباشرة بعد حصوله العميل على وثائق نقل الملكية العقارية؛
- اكتتاب لتأمين أمان الأسرة؛
- شيك من مصرف السلام الجزائر بالمبلغ المتبقي يدفع للموثق المعين من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI والمكلف بعملية نقل الملكية وتسجيل الرهن العقاري؛
- الموثق يصدر تعهد خطي للعميل برهن العقار لصالح مصرف السلام الجزائر؛
- يسلم الموثق للعميل تأكيد بالدفع لصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI؛
- توطين الراتب لدى مصرف السلام الجزائر.

ثانياً: دار السلام لامتلاك منزل

تصل قيمة التمويل الى 20 مليون دينار جزائري وفترة التسديد تمتد من 5 الى 25 سنة، وهذا سواء لشراء مسكن أو قطعة أرض ويقوم بالاعتماد على صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك، والاجارة الموصوفة في الذمة وعقد الاجارة في التمويل، ويجب أن تتوفر في الزبون مجموعة من الشروط تتمثل في:<sup>2</sup>

- أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع؛
- عقد عمل غير محدد المدة؛

<sup>1</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com)، يوم 2022/06/05 على الساعة 20:40.

<sup>2</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com)، يوم 2022/06/05 على الساعة 20:43.

- أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛
- أن تكون مداخيلك ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر)؛
- أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500 أورو وأكثر)؛
- هامش ضمان الجدية يبدأ من 10% من قيمة المسكن؛
- توطين الراتب لدى مصرف السلام الجزائر أو الاقتطاع الدائم من الحساب البريدي؛

ملاحظة: إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) أو الزوج والزوجة.

**ثالثا:** دار السلام لبناء أو توسيع منزل

يستعمل البنك في هذا النوع من التمويل بصيغة الاجارة الموصوفة في الذمة وعقد الاجارة، وتصل قيمة التمويل فيه الى 20 مليون دينار جزائري، أما فترة التسديد فتتمد من 5 الى 25 سنة، ويجب أن تتوفر في الزبون مجموعة من الشروط تتمثل في:<sup>1</sup>

- أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع؛
  - عقد عمل غير محدد المدة؛
  - أن تكون موظفا، صاحب مهنة حرة، تاجر أو صاحب ايراد ثابت؛
  - أن تكون جزائري الجنسية (مقيما بالجزائر أو بالمهجر)؛
  - أن تكون مداخيلك ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر)؛
  - أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500 أورو وأكثر) للمقيمين بالمهجر؛
  - هامش ضمان الجدية يبدأ من 10% من أشغال البناء أو التوسعة؛
  - توطين الراتب لدى مصرف السلام الجزائر أو الاقتطاع الدائم من الحساب البريدي؛
- ملاحظة: إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) أو الزوج، الزوجة.

<sup>1</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com)، يوم 2022/06/05 على الساعة 20:45.

رابعاً: دار السلام لتهيئة منزل

يكيف البنك هذا النوع من التمويل بصيغة المشاركة والبيع لأجل (اقتناء مواد البناء) وصيغة الاستصناع والاستصناع الموازي في المباني (مواد البناء+ أشغال) فيغطي التمويل 100% من قيمة أشغال التهيئة وتصل قيمته الى 5 مليون دينار جزائري، وفترة التسديد فيه تمتد من 2 الى 7 سنوات، ويقدم مع أو من دون رهن عقاري، ويجب أن تتوفر في الزبون مجموعة من الشروط تتمثل في:<sup>1</sup>

- أن يكون سنك ما بين 18 و70 سنة تاريخ اخر قسط مدفوع؛
  - عقد عمل غير محدد المدة؛
  - أن تكون جزائري الجنسية (مقيماً بالجزائر أو بالمهجر)؛
  - أن تكون مداخيلك ثابتة ومنتظمة (40000 دج وأكثر)؛
  - أن تكون لك مداخيل ثابتة ومنتظمة (1500 أورو وأكثر) للمقيمين في المهجر؛
  - توطين الراتب لدى مصرف السلام الجزائر أو الاقتطاع من الحساب البريدي CCP؛
- ملاحظة: إمكانية رفع قيمة التمويل بدعم من أفراد عائلتك من الدرجة الأولى (أب، أم، ابن، بنت) أو الزوج والزوجة.

<sup>1</sup> الموقع لبنك السلام الجزائر [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com)، يوم 2022/06/05 على الساعة 20:47.

المطلب الثاني: مكانة التمويل العقاري ضمن اجمالي تمويلات للأفراد

تم تقسيم الودائع حسب المتعامل الاقتصادي من حيث التمويلات الممنوحة للأفراد خلال الفترة (2012-2020).

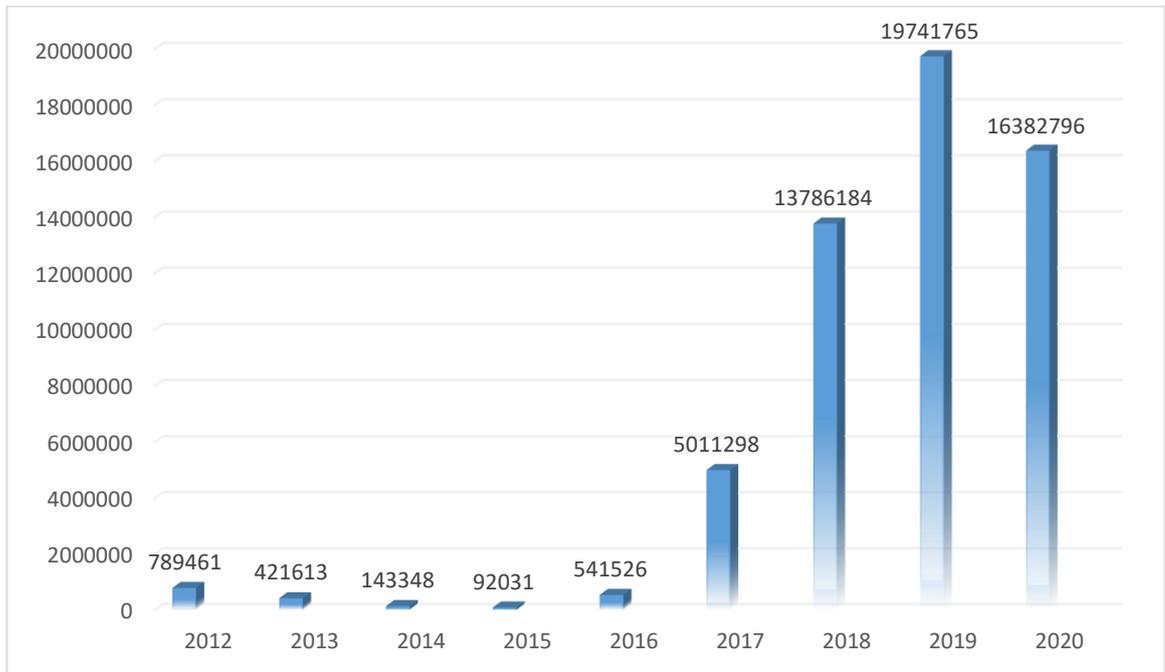
أولاً: تطور اجمالي التمويلات للأفراد في الفترة (2012-2020).

جدول رقم (03-05): تطور اجمالي التمويلات للأفراد في الفترة (2012-2020). (الاف دينار جزائري)

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
اجمالي التمويلات للأفراد	789461	421613	1433348	92031	541526	5011298	13786184	19741765	16382796

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

شكل رقم (03-05): تطور اجمالي التمويلات للأفراد في الفترة (2012-2020). (الاف دينار جزائري)



المصدر: من اعداد الطالبين؛ بالاعتماد على جدول رقم (03-05).

يبين الجدول والشكل اجمالي التمويلات الممنوحة للأفراد خلال السنوات (2012-2020)، حيث نلاحظ في سنة 2012 قدر اجمالي التمويلات ب 789461 الف دينار جزائري، وفي السنوات (2012-2013) انخفضت ووصلت الى 92031 الف دينار جزائري وهذا بسبب نقص التمويلات الموجهة للأفراد من

طرف البنك، ثم ارتفعت ارتفاع ملحوظا من سنة 2016 الى غاية 2019 حيث قدرت أكبر قيمة قدرت بـ 19741765 الاف دينار جزائري، ثم انخفضت مرة أخرى في 2020 ووصلت قيمتها الى 16382796 الاف دينار جزائري، وهذا ما يبين لنا صورة مقبولة عن بنك السلام وأن هناك حركة ديناميكية في بنك السلام الجزائري.

ثانيا: تطور اجمالي التمويلات العقارية للأفراد خلال السنوات (2012-2020)

جدول رقم (03-06): تطور اجمالي التمويلات العقارية خلال السنوات (2012-2020)

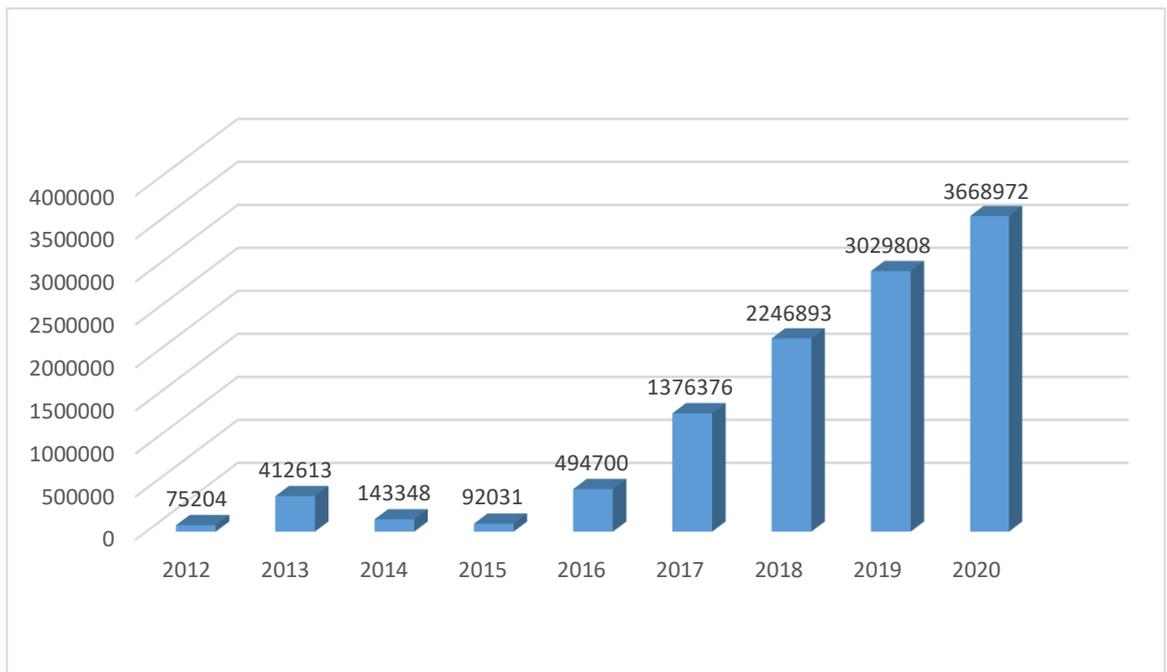
(الاف دينار جزائري)

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
تمويلات عقارية	75204	412613	143348	92031	494700	1376376	2246893	3029808	3668972

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

شكل رقم (03-06): تطور اجمالي التمويلات العقارية للأفراد خلال السنوات (2012-2020)

(الاف دينار جزائري)



المصدر: من اعداد الطالبين بالاعتماد على جدول رقم (03-06).

تعد التمويلات العقارية على أنها تمويلات موجهة لاقتناء العقارات سواء كانت جديدة أو قديمة من مرقي عقاري أو من الخواص التوسيع، بناء أو تهيئة منزل، حيث يقوم بنك السلام الجزائري بالعديد من التمويلات العقارية الممتدة من الهيئة الشرعية التابعة له والمسماة "بدار السلام"، ومنه يبين الجدول والشكل مجموع التمويلات العقارية للأفراد في بنك السلام للفترة الممتدة (من 2012 الى 2020)، حيث نلاحظ ارتفاع التمويل في سنة 2013 مقارنة بسنة 2012، حيث ارتفع بـ 337409 الاف دينار جزائري، ثم انخفض في سنتين 2014 و 2015 وقد وصل الى قيمة 92031 الاف دينار جزائري، ثم ارتفع التمويل من سنة الى أخرى، حيث في سنة 2016 قدر قيمتها بـ 494700 الاف دينار جزائري، ثم ارتفعت في سنة 2017 الى 1376376 الاف دينار جزائري، وواصلت في الارتفاع لتصل سنة 2020 الى أكبر قيمة حوالي 3668972 الاف دينار جزائري، مما يبين ذلك تسهيلات البنك للعملاء والمساهمة في توسيع المشاريع الاستثمارية ونمو المجال الاقتصادي.

ثالثاً: نسبة التمويل العقاري من اجمالي تمويلات الأفراد

تحسب نسبة التمويل العقاري من اجمالي تمويلات الأفراد كمايلي:

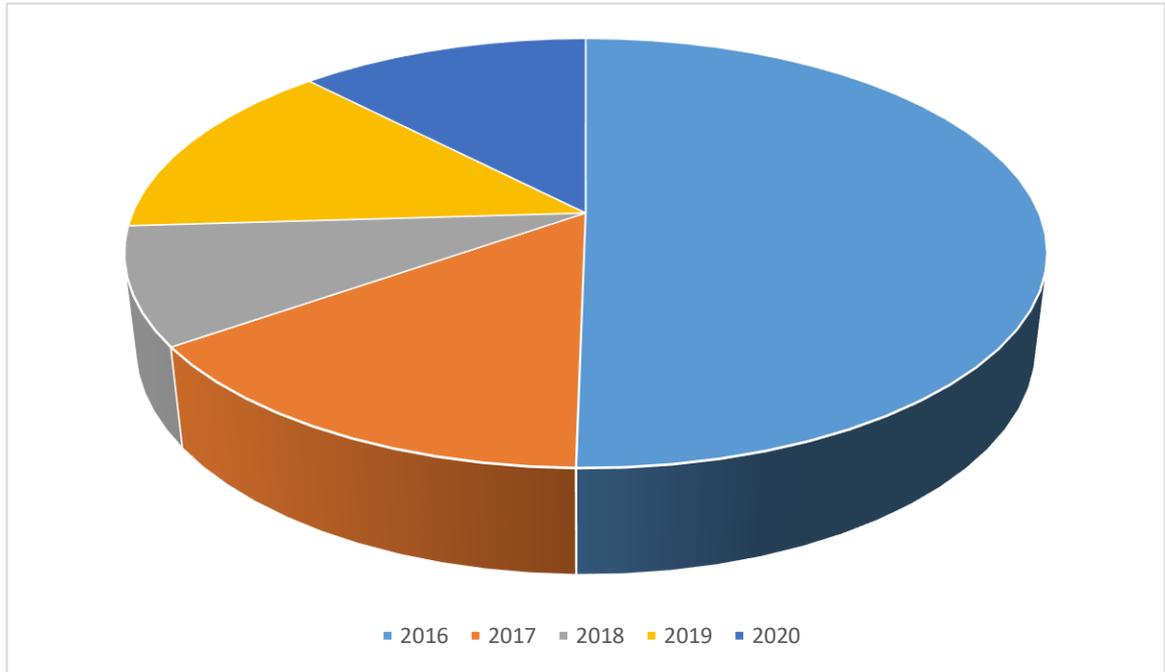
$$\text{نسبة التمويل} = \left( \frac{\text{اجمالي التمويلات العقارية}}{\text{اجمالي تمويلات الأفراد}} \right) * 100$$

جدول رقم (03-07): نسبة التمويل العقاري من اجمالي تمويلات الأفراد خلال الفترة (2016-2020)

السنوات	2016	2017	2018	2019	2020
اجمالي تمويلات عقارية	494700	1376376	2246893	3029808	3668972
اجمالي التمويلات للأفراد	541526	5011298	13786184	19741765	16382796
النسبة %	91	27	16	25	22

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

شكل رقم (03-07): نسبة التمويل العقاري من إجمالي تمويلات الأفراد خلال الفترة (2016-2020)



المصدر: من اعداد الطالبتين؛ بالاعتماد على جدول رقم (03-07).

نلاحظ في كلا من الجدول والدائرة النسبية أن النسبة في سنة 2017 منخفضة مقارنة بسنة 2016 حيث نجد أنها وصلت الى أعلى نسبة قدرت بـ 91% في سنة 2017، وهذا راجع الى لجوء الزبائن الى التمويل العقاري بكثرة، ثم استمرت في الانخفاض ووصلت الى 16% في سنة 2018، ثم ارتفعت النسبة خلال سنة 2019 الى 25% واستمرت بالانخفاض في سنة 2020 حيث شهدت انخفاض طفيف لتصل الى 22%، ذلك بسبب جائحة الكورونا.

المطلب الثالث: المقارنة بين صيغ التمويل في الفترة (2012-2020)

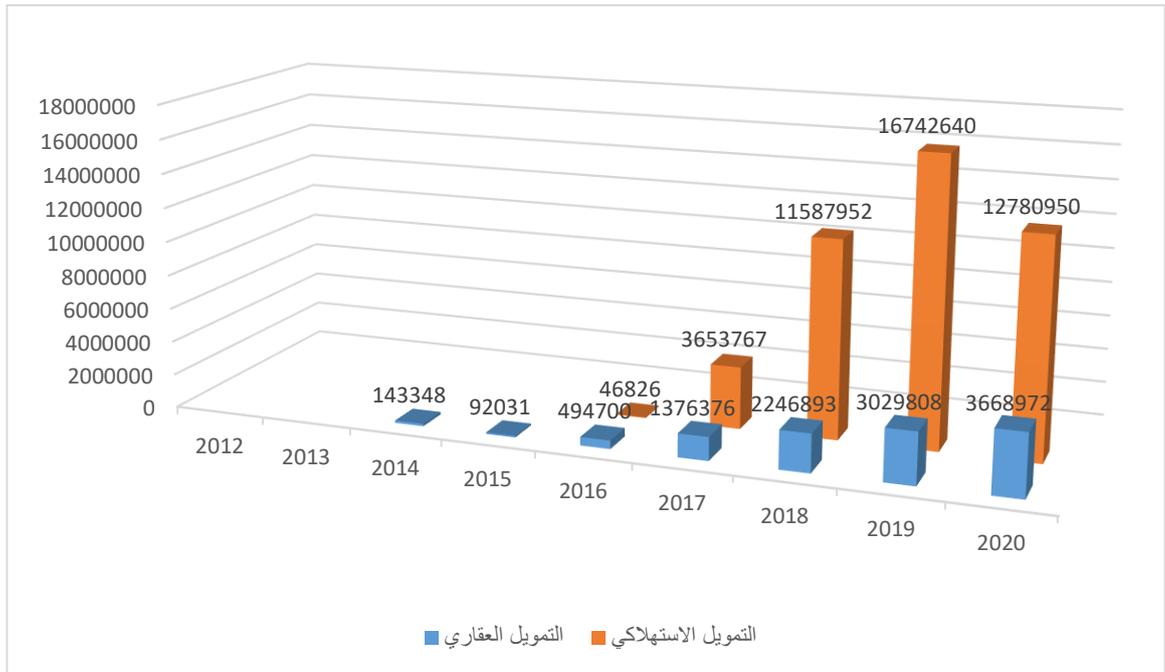
في هذا المطلب سنتطرق الى المقارنة بين صيغ التمويل بالاعتماد على الأعمدة البيانية.

جدول رقم (03-08): مقارنة الصيغ التمويلية لبنك السلام (2012-2020) (الاف دينار جزائري)

السنوات	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
التمويل العقاري	-	-	143348	92031	494700	1376376	2246893	3029808	3668972
التمويل الاستهلاكي	-	-	-	-	46826	3653767	11587952	16742640	12780950

المصدر: بالاعتماد على التقارير السنوية لبنك السلام.

الشكل (03-08): مقارنة الصيغ التمويلية لبنك السلام (2012-2020) (الاف دينار جزائري)



المصدر: من اعداد الطالبين بالاعتماد على جدول رقم (03-08)

من خلال الجداول والشكل السابقين نلاحظ:

➤ **تمويل عقاري للأفراد:** نلاحظ أن التمويل العقاري للأفراد انخفض سنة 2015 بالمقارنة مع 2014 بقيمة تقدر بـ 51317 الاف دينار جزائري، وهذا راجع الى الوضع الاقتصادي الذي عرفته الجزائر خلال 2015 وكذا الظروف الاستثنائية التي مر بها المصرف في نفس الفترة، لتعاود الارتفاع من جديد لتبلغ أعلى قيمة سنة 2020 والتي تقدر 3668972 الاف دينار جزائري، وهذه الزيادة المعتبرة في حجم التمويلات العقارية للأفراد راجع الى أنه بالرغم من الأوضاع الاقتصادية والصحية السائدة في ظل تفشي جائحة كورونا الى أن التمويلات العقارية للأفراد عرفت نشاط مكثف يرجع الى ابرام عدة اتفاقيات في اطار التمويل العقاري للأفراد بين كل من البنك وعدة مؤسسات اقتصادية وعدة جامعات بالإضافة الى فتح فروع للبنك، فضلا على ذلك تم الموافقة المبدئية لعدة اتفاقيات.<sup>1</sup>

➤ **تمويل استهلاكي للأفراد:** نلاحظ تطور حجم التمويلات الاستهلاكية للأفراد من سنة 2016 الى سنة 2017 ليبلغ 1376376 الاف دينار جزائري وهذه الزيادة تقدر بـ 3606941 الاف دينار جزائري، وهذه الزيادة المعتبرة راجعة الى الطفرة النوعية التي حققها التمويل الاستهلاكي للأفراد في نشاط البنك وذلك ابتداء من 2017 والذي تزامن مع وتيرة تركيب السيارات، واستمر هذا الارتفاع ليبلغ أعلى قيمة له في سنة 2019 والمقدرة بـ 16742640 الاف دينار جزائري، وهذا راجع الى ارتفاع عدد مبيعات السيارات النفعية، وكما تم تعاقد البنك مع مؤسسات حكومية وهذا بهدف استفادة عمالها من الخدمات التي يقدمها البنك، وعاود التمويل للانخفاض في سنة 2020 ليصل الى قيمة 12780950 الاف دينار جزائري، وهذا بسبب العامل الوبائي والذي أثر هو الاخر على أغلبية النشاطات الاقتصادية وامتد الى تعثر المتعاملين على سداد مستحقاتهم المالية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> نجات تونسي ونعيمة شخار، "الاجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائر 2014-2020"، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، مجلد 07، العدد 01، تيبازة، الجزائر، 2022، ص ص 127-128.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 128.

## خلاصة الفصل:

لقد حاولنا من خلال هذا التعرف على احدى البنوك المصرفية الإسلامية في الجزائر المتمثلة في حالة بنك السلام الجزائري بعد بنك البركة الجزائري، والذي تم اعتماده في سنة 2008، بداية مع تقديم للبنك وتعريف شامل له وذكر أهم ما يتميز به والتعرف على أهم المنتجات والمؤشرات المالية له، ومن ثمة عرض عدة أنواع من التمويلات تلائم القطاع العقاري في الجزائر إضافة الى توضيح إجراءات وشروط التمويلات العقارية.

كما توصلنا من خلال دراسة وتحليل التقارير السنوية الى أن البنك يلعب دور كبير في التمويل العقاري.

حيث يسعى الى محاولة القضاء على مشكلة أزمة السكن عن طريق عدة منتجات تتوافق مع متطلبات الأفراد.



# خاتمة

اتضح لنا ان البنوك الإسلامية تقوم على مجموعة من الأسس والركائز وتتميز بمجموعة من الخصائص والمميزات التي تميزها عن غيرها من البنوك الربوية الأخرى، من الناحية النظرية فقط بل حتى من الناحية العلمية، حيث نلاحظ في الآونة الأخيرة ما يعرف بظاهرة المصارف الإسلامية وانتشارها والتي تعتبر من أهم التطبيقات العملية لمبادئ الاقتصاد الإسلامي، فهي تمثل الركيزة الأساسية للنشاط المالي والمصرفي في المجتمع المسلم.

وباعتبار أن المصارف الإسلامية مؤسسات مالية إسلامية تلتزم في كافة تعاملاتها الاستثمارية والتمويلية والخدماتية بالشريعة الإسلامية وضوابطها، وفي مقدمتها اجتناب شبهات الربا بجميع أشكالها، فإن هذا يجعلها تمتاز بخصوصية وتنفرد عن نظيرتها التقليدية التي تهدف الى تحقيق الأرباح دون مراعاة للأحكام والمبادئ الشرعية.

ان البنوك الإسلامية تعمل على جلب الموارد النقدية من الأفراد وتوظيفها في المشاريع التنموية الحقيقية لا الوهمية؛ المبنية على المشاركة في الربح والخسارة، لتضمن أداء الأموال وظيفتها في الدورة الاقتصادية، ولحمايتها والحفاظ عليها من الضياع، حيث تقوم بتطبيق كل القواعد الخاصة بها، التي شرعها الدين الإسلامي، كقاعدة الغنم بالغرم، الخراج بالضمان، لا ضرر ولا ضرار واجتناب ما حرمه كالغرر واكتناز الأموال لما ينتج عنهما من اثار اقتصادية واجتماعية سلبية، فهي ليست مجرد تاجر يبحث عن المشروعات الأكثر ربحاً ونفعاً، وإنما تسعى الى المساهمة في بناء مجتمع إسلامي كامل على أسس عقائدية وأخلاقية واقتصادية.

كما كنا قد تناولنا في موضوعنا هذا دراسة حالة حول بنك السلام والتي من خلالها تبين أن هذا البنك يقوم في تعاملاته مع زبائنه على مجموعة من الصيغ التي تنطوي على بعد يتماشى مع الشريعة الإسلامية.

## أولاً: النتائج

سمحت لنا عملية اختبار مختلف الفرضيات كإجابات أولية على إشكالية بحثنا هذا، التوصل الى النتائج نقدمها بشكل نختبر فيه صحة تلك الفرضيات المقدمة:

- البنوك الإسلامية هي مؤسسات مالية تلعب دور الوسيط بين أصحاب المدخرات وأصحاب العجز التمويلي؛
- تعتمد البنوك الإسلامية في عمليات التمويل والتمويل العقاري بصفة خاصة على مجموعة من الصيغ المختلفة مما يعطي فرصة لطالب التمويل لاختيار الصيغة التي تناسبه؛
- البنوك الإسلامية حققت نجاحاً واسعاً من خلال ممارستها لأنشطتها وخدماتها المختلفة طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية؛
- تنوع أساليب التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية؛

- من الضروري البحث عن بدائل تمويلية لتمويل قطاع السكن تتناسب مع احتياجات الفرد التي تتوافق مع إمكانية المادة كالأجر، ومعتقداته؛
- يكيف بنك السلام الجزائر هذه الأنواع من التمويلات بمجموعة من الصيغ الإسلامية المشروعة، بحيث وضع لكل نوع من أنواع التمويلات مجموعة من الصيغ التي تلائمها.

### ثانيا: التوصيات والاقتراحات.

انطلاقا من النتائج السابقة ارتئينا تقديم جملة من التوصيات للارتقاء بقطاع السكن في ظل الأوضاع والمشاكل التي يعاني منها القطاع:

- ضرورة الاعتماد على الصيغ التمويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، مثل المشاركة المنتهية بالتملك، وصيغة المرابحة، وصيغة الاستصناع، ولا نقترح استخدام صيغة السلم (ثمن مهجل وتسليم مؤجل للمسكن) وذلك حفاظا لحقوق المصرف؛
- تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما سيخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر ذات نوعية؛
- العمل على تشكيل لجان مختصة في التوزيع العادل والشفاف للوحدات السكنية المنجزة؛
- اتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية،
- اهتمام البنوك الإسلامية بتمويل قطاع العقاري كون أن السوق الجزائرية تعتبر سوق واعدة جدا؛
- يجب على الدولة أن تراعي النسبة العالية من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي تمنح السكنات لهم.

### ثالثا: افاق الدراسة

يعد موضوع البنوك الإسلامية مجالاً خصبا للدراسة وخاصة في الجزائر حيث أضحى السلطات النقدية وفي السنوات الأخيرة تولي اهتماما كبيرا بهذا النوع من البنوك وهي للاعتراف بها ومراعاة خصوصيتها، حيث حاولنا في هذه الدراسة ابراز الدور الذي تقوم به البنوك الإسلامية في السكن، الا أننا أغفلنا جوانب عديدة يمكن أن تكون موضوع للدراسة والبحث مستقبلا نقترح منها ما يلي:

- أن تشمل الدراسة جميع البنوك الإسلامية العاملة في الجزائر؛
- دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في مجال التمويل العقاري؛
- دراسة مقارنة بين بنك السلام الجزائري وبنك البركة الجزائري؛
- دراسة تمويل جميع الصيغ السكنية المطبقة في الجزائر بالصيغ الإسلامية؛

➤ تطوير صيغ التمويل الإسلامية المستخدمة في تمويل قطاع السكن.

وفي الأخير نرجو أن نكون قد وفقنا في اختيار الموضوع ونأمل بأن نكون قد تعرضنا بالشكل والمنهجية التي تساهم ولو بشكل بسيط في اظهار تمويل البنوك الإسلامية في شراء السكن والاستفادة منه، وان لم يكن ذلك فحسبنا أننا حاولنا والله من وراء القصد.



## قائمة المراجع

قائمة المراجع

أ. القرآن الكريم

1. سورة البقرة، الآية 275.

2. سورة ال عمران، الآية 130.

3. سورة التوبة، الآية 34.

ب. الكتب

1. حسام الدين بن موسى بن عفانة، بيع المراجعة لأمر الشراء، الجزء 02، طبعة 01، بيت المال الفلسطيني العربي، فلسطين 1996.

2. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، جدة، المملكة السعودية، 2004.

3. عبد الرحمان بن محمود المطيري، فقه المعاملات المالية الميسر، طبعة 02، مكتبة الكويت الوطنية أثناء النشر، الكويت، 2016.

4. عبد الرزاق رحيم جدي الهبتي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، الجزء 01، طبعة 01، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، 1998.

5. علاء مصطفى عبد المقصود أبو عجيلة، التمويل الإسلامي ودوره في تمويل المنشآت الصغيرة، طبعة 01، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2017.

6. فخري حسين عزي، وقائع ندوة صيغ تمويل التنمية في الإسلام، طبعة 02، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة 1990.

7. محمود حسين الوادي وحسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية-الأسس النظرية والتطبيقات العلمية-، طبعة 04، دار المسير للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2012.

8. منذر قحف، مفهوم التمويل الاقتصادي الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، طبعة 02، جدة، السعودية، 2004.

ت. الأطروحات والرسائل

1. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005/2004.
2. الياقوت عرعار، التمويل العقاري؛ مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2008.
3. براهيم فيروز، دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم، مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018/2017.
4. بن قايد الشيخ، دور الصكوك الإسلامية في تطوير التمويل الإسلامي وتحقيق التنمية الاقتصادية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة غرداية، 2020.
5. بوجمة طارق وقاسمي جمال، مخاطر التمويل لدى البنوك الإسلامية دراسة حالة بنك السلام الجزائر، لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021.
6. جغار عايدة، الحراك السكاني كديناميكية حضرية بقسنطينة دراسة نماذج، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في علوم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016/2015.
7. حسني عبد العزيز يحيى، الصيغ الإسلامية للاستثمار في رأس المال العامل، كلية العلوم المالية والمصرفية، العلوم المالية والمصرفية، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، 2009.
8. خديجة خالدي، البنوك الإسلامية (نشأة، تطور، آفاق)، بحث منشور ضمن: دفاتر MECAS، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2005.
9. خير الدين بنون، اشكالية تطبيق صيغ التمويل التشاركي في البنوك الإسلامية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2012.

10. رفيدة دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة خيضر، بسكرة، 2020/2019.
11. زهية مراد، دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص مالية المؤسسة، جامعة ميلة، 2019/2018.
12. سلمى ميمش، البدائل الممكنة لتمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة قياسية واستشرافية، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة دكتوراه، الطور الثالث في ميدان العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير؛ جامعة الجزائر 03، 2020/2019.
13. سيف هشام صباح، الصيرفة الإسلامية دراسة تحليلية على المصرف العراقي الإسلامي مفهوما وعمليا، رسالة ماجستير، العراق، 1999.
14. صبرينة رقاني، دور البنوك الإسلامية في تمويل السكن، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، مذكرة ماستر، تخصص مالية وبنوك، جامعة ورقلة، 2016/2015.
15. عاد زهير وآخرون، التمويل الإسلامي ودوره في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل ماستر أكاديمي، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة حمه لخضر، الوادي 2018/2017.
16. عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني في الجزائر في الجزائر SRH، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العقيد لحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2013/2012.
17. عيلة لمسلف، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2005.
18. لبوخ مريم، دور التمويل العقاري الإسلامي في حل مشكلة تمويل قطاع السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث في العلوم الاقتصادية، تخصص صيرفة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2020/2019.
19. محمد إبراهيم الخماش، البنوك الإسلامية بين التشريع الضريبي والزكاة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، كلية الدراسات العليا، المنازعات الضريبية، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007.

20. محمد زاوي، تمويل السكن باستخدام الصكوك الإسلامية-دراسة نظرية تطبيقية-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في تخصص الاقتصاد الإسلامي، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، 2014/2013.
21. مختاري مصطفى، مخاطر التمويل في المصارف الإسلامية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع التحليل الاقتصادي، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009/2008.
22. مطهري كمال، دراسة مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، مذكرة تخرج لنيل الماجستير في الاقتصاد، تخصص مالية دولية، جامعة وهران، 2012/2011.
23. وليد خالد الربيع، عقد المزارعة في الفقه الإسلامي دراسة مقارنة، كلية الشريعة والدراسات الإسلامية، قسم الفقه المقارن والسياسة الشرعية، جامعة الكويت، 2001.

#### ث. مداخلات

1. اسيا سعدان؛ صليحة عماري، تنامي التمويل الإسلامي في ظل الأزمة العالمية الراهنة، مداخلة في المؤتمر العلمي حول: الازمة المالية والاقتصادية العالمية المعاصرة من منظور اقتصادي إسلامي، عمان، الأردن، ديسمبر 2010.

#### ج. المنتقيات

1. حسن محمد الرفاعي، مبادئ العمل المصرفي الإسلامي، ملتقى الفقه المصرفي الإسلامي، جامعة منظمة الشاروق، الامارات العربية المتحد، 4-5/01/2016.
2. قدي عبد المجيد وبوزيد عصام، التمويل في الاقتصاد الإسلامي (المفهوم-المبادئ)، الملتقى الدولي الثاني، المركز الجامعي معهد العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 05-06/05/2009.

#### ح. المجلات

1. أحمد حنيش، "دور المصارف الإسلامية في تعبئة الموارد المالية وتمويل التنمية"، مجلة البحوث والدراسات التجارية، سبتمبر، الجلفة، الجزائر، 2015.
2. بريش عبد القادر وخلدون زينب، الابتكار المالي في التمويل وأهميته في تحقيق كفاءة وفعالية أداء البنوك الإسلامية، مجلة الاقتصاد والمالية، العدد 03، الشلف، 2016.
3. بشير محمد التجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعي، الجزائر، بدون تاريخ.
4. حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي التبسي؛ 2018.

5. رواية دغيم، الدور التمويلي للزكاة بصيغة القرض الحسن وأثره على التنمية، مجلة الأبحاث الاقتصادية، العدد 12، البلدة، 2015.
6. زبير عباش وسميرة مناصرة، التمويل الإسلامي كبديل تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، العدد 03، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميله، 2016.
7. صالح بن أحمد بن عبد العزيز الوشيل، الاستصناع وتطبيقاته المعاصرة في الفقه الإسلامي، جزء 01، طبعة 01، مجلة الجمعية الفقهية السعودية، الرياض، السعودية، 2016.
8. ضيف سعيدة، إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامية، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، 2019/01/22، الجزائر، 2020.
9. محمد الهادي حميدات ولي رابح، قراءة حول تطور الخدمات البنكية الإسلامية في الجزائر، مجلة المناجير، العدد 02، الجزائر، 2013.
10. محمد بلقاسم وحسن بهلول، سياسة تخطيط التنمية وإعادة تنظيم مسارها في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء 02؛ الجزائر؛ بدون تاريخ.
11. نجات تونسي ونعيمة شخار، "الاجارة المنتهية بالتملك دراسة حالة مصرف السلام الجزائر 2014-2020"، مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، مجلد 07، العدد 01، تيبازة، الجزائر، 2022.
12. نغم حسين نعمة ورغد محمد نجم، "المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في دول مجلس التعاون الخليجي"، مجلة القادسية للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 12، العدد 02، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010.
13. يوسف محمد، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، دفاثر السياسة والقانون، العدد 18، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، الجزائر، 2018.

#### خ. القوانين والتشريعات

1. المواد (3؛4؛5) من المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المؤرخ في 11 أفريل 2001، يحدد شروط منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، 11 ماي 2008.
2. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، الجريدة الرسمية، رقم 25 الصادرة في 29 أفريل 2001، ونصوصه التطبيقية، المادة 05.
3. المواد (1؛2؛3) من المرسوم التنفيذي رقم 97/406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

د. التقارير

1. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2012.
2. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2013.
3. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2014.
4. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2015.
5. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2016.
6. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2017.
7. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2018.
8. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2019.
9. التقرير السنوي لبنك السلام الجزائر سنة 2020.

ذ. المواقع الإلكترونية

الموقع الرسمي لبنك السلام الجزائر، [www.alsalamalgeria.com](http://www.alsalamalgeria.com).