

كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية، وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الرقم التسلسلي:/2022

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)

فرع: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

المذكرة موسومة ب:

دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن

في الجزائر

دراسة حالة: البنك الوطني الجزائري BNA وكالة تبسة 491

إشراف الدكتور:

د. رياض موساوي

إعداد الطالبتين:

أميمة يوسف

لندة شريط

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
آسيا محجوب	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
رياض موساوي	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
ونام ملاح	أستاذ محاضر - أ -	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية، وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

الرقم التسلسلي:/2022

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي (ل م د)

فرع: العلوم الاقتصادية

التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

المذكرة موسومة بـ:

دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن

في الجزائر

دراسة حالة: البنك الوطني الجزائري BNA وكالة تبسة 491

إشراف الدكتور:

د. رياض موساوي

إعداد الطالبتين:

أميمة يوسف

لندة شريط

أعضاء لجنة المناقشة

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
آسيا محجوب	أستاذ محاضر - أ	رئيسا
رياض موساوي	أستاذ محاضر - أ	مشرفا ومقررا
وئام ملاح	أستاذ محاضر - أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكراً وإعترافاً

الحمد لله الذي أنار لنا دربنا بالعلم والمعرفة على انجاز هذا العمل المتواضع.
نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الاستاذ المشرف "رياض موساوي" على مجهوده وصدقه
في العمل زاده الله علما وتواضعا، كما نتقدم بالشكر والامتنان لاعضاء لجنة المناقشة على
قبولهم مناقشة هذا البحث.

كما نشكر مدير البنك الوطني الجزائري - وكالة تبسة - على قبوله لنا طيلة فترة التبرص.
ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي البنك وبالخاص الموظف (أ) ونوجه له كل الشكر
والاحترام والتقدير.

كما نوجه جزيل الشكر إلى كل أساتذتي الكرام، و إلى كل من ساعدنا من قريب أو من
بعيد في انجاز هذا العمل المتواضع، ونسال الله يجزي الجميع الاجر.



إلى من ساندتني

بكل فخر واعتزاز وكثيرا من التواضع والتقدير أهدي ثمرة جهدي
إلى: التي لم تبخل على بدعائها يوما أمي الحنونة وإلى الذي أوصلني إلى رتب
المعالي والدي العزيز راجية المولى عز وجل أن يحفظهما لي.
إلى من ساندتني وخطت معي خطواتي ويسرت لي الصعاب
أختي رحمة الله عليها
إلى جميع إخوتي وأخواتي الأعتزاء، وأبناء وبنات أخواتي وإلى كل من ساهم
في هذا الانجاز ولو من بعيد
إلى صديقتي وأختي: أميمة يوسفى رفيقة دربي
إلى جميع صديقاتي: غواري مريم، فرحي رانيا، بشيشي عفراء، سحار أميمة.

إلى من ساندتني
بكل فخر واعتزاز



إلى من أحببناهم

بكل فخر واعتزاز وكثيرا من التواضع والتقدير أهدي ثمرة جهدي
إلى: التي لم تبخل على بدعائها يوما أُمي الحنونة إلى الذي أوصلني إلى رتب
المعالي والدي العزيز راجية المولى عز وجل أن يحفظهما لي.

إلى إخوتي عصام وأنور

إلى أزواج أخواتي

إلى من ساندنني وخطين معي خطواتي ويسرن لي الصعاب

أخواتي: سارة؛ بثينة؛ ريمة؛ أحلام؛ هناء

إلى أبناء أخواتي

إلى الأصدقاء الأحباب وإلى كل من ساهم في هذا الانجاز ولو من بعيد

إلى صديقتي وأختي: لندة شريط رفيقة دربي

إلى كل هؤلاء أهديهم هذا العمل المتواضع؛ سائلا الله العلي القدير أن ينفعنا

به ويمدنا بتوفيقه

بالتوفيق
والهداية
والبركات
والرحمة
والعزة
والكرامات
والجوائز
والعزائم
والفوائد
والمنافع
والإحسان
والإحسان
والإحسان



فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

شكر وعرهان

الإهداء

فهرس المحتويات

فهرس الأشكال والجداول

أ..... مقدمة

الفصل الأول

الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن

8..... تمهيد الفصل

9..... المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

9..... المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأنواعها

13..... المطلب الثاني: أطراف وإجراءات الحصول على القروض العقارية

19..... المطلب الثالث: مخاطر وضمانات القروض العقارية

25..... المبحث الثاني: عموميات حول قطاع السكن

25..... المطلب الأول: تعريف السكن وخصائصه

28..... المطلب الثاني: أنواع وأهمية السكن

34..... المطلب الثالث: تطور قطاع السكن في الجزائر

39..... المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري

39..... المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته

43..... المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري

51..... المطلب الثالث: اتفاقيات وأطراف التمويل العقاري

55..... خلاصة الفصل

الفصل الثاني

تمويل قطاع السكن عبر البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491

57..... تمهيد

58	المبحث الأول: التعريف بالبنك الوطني الجزائري - الوكالة الرئيسية تبسة 491 -
58	المطلب الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري BNA
60	المطلب الثاني: تقديم الوكالة الرئيسية تبسة - 491 -
62	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للوكالة الرئيسية تبسة -491-
68	المبحث الثاني: سياسة الإقراض بالبنك الوطني الجزائري BNA
68	المطلب الأول: معايير منح القروض العقارية والضمانات التي يطلبها
69	المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة وصيغ تمويلها
74	المطلب الثالث: الوثائق الخاصة بكل نوع من القروض العقارية
78	المبحث الثالث: تأثير منح القروض العقارية على قطاع السكن
78	المطلب الأول: مراحل منح قرض عقاري
80	المطلب الثاني: شروط تقديم القرض العقاري وكيفية استعماله
	المطلب الثالث: احصائيات حول القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة خلال الفترة
81	2017/2010 ومدى مساهمتها في تنمية قطاع السكن
91	خلاصة الفصل
93	خاتمة
97	قائمة المصادر والمراجع

فهرس الجداول والأشكال

أولا فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	يوضح المعلومات الشخصية للزبون	79
02	احصائيات القروض الممنوحة من قبل البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة خلال (2017/2010)	81
03	يبين احصائيات عامة حول القروض الممنوحة من الوكالة خلال فترة الدراسة	85
04	الخطيرة السكنية لولاية تبسة خلال الفترة (2017/2010)	88
05	جدول يبين احصائيات التمويل العقاري بصيغة المرابحة في BNA وكالة تبسة خلال الفترة 2021/2022	89

ثانيا: فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	أنواع القروض العقارية	18
02	أنواع السكن	33
03	صيغ التمويل العقاري	51
04	الهيكل التنظيمي للوكالة الرئيسية تبسة - 491-	67
05	منحنى يبين عدد القروض بالبنك الوطني الجزائري خلال الفترة (2017.2010)	82
06	اعمدة بيانية تبين حجم القروض لدى البنك الوطني الجزائري . وكالة تبسة . خلال (2017/2010)	83
07	دائرة نسبية تبين نسبة تسديد القروض في BNA خلال الفترة 2017.2010	89

مقدمة

مقدمة

يعتبر السكن عنصرا أساسيا للحياة والاحتياجات الاجتماعية، فقطاع السكن يعد أولوية من أولويات العديد من الدول حاليا نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفه ولا يزال يعرفه العالم. والجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة السكن بسبب الزيادة الكبيرة لعدد السكان الذي شهدته في العشرية الأخيرة مما أدى بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، حيث اتجهت إلى التنوع في صيغ الحصول على سكن، ذلك بهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول عليه وذلك حسب المقدرة المالية للأفراد. لذا فيحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى.

وباعتبار القرض ضرورة أساسية من ضروريات النشاط الاقتصادي في المجتمع الحديث، ذلك لان المقدرة الذاتية المحدودة للفرد تفرض عليه الاعتماد على الغير في نطاق سياسة تمويل ما يقوم به من مشاريع، فتلجأ العائلات إلى الاعتماد على المساعدة التمويلية عن طريق الاقتراض في صورة قروض عقارية، والتي تعتبر أحد اهم صيغ التمويل العقاري في مجال السكن، وتعتبر بدورها عملية معقدة تمر بعدة مراحل لإبرام العقد، حيث تتميز هذه المراحل بالتنوع وطول الزمن واشتراط شروط تتعلق بمنح مثل هذه القروض.

وانطلاقا من هذا يمكن طرح الإشكالية التالية:

إشكالية الدراسة

على ضوء ما تقدم يمكن طرح التساؤل التالي:

كيف تساهم القروض العقارية في تمويل القطاع السكني لولاية تبسة؟ وما مدى فعاليتها للحد من

أزمة السكن في الولاية؟

فرضية الدراسة

- للقروض العقارية مساهمة كبيرة في تنمية قطاع السكن لولاية تبسة لكن بنسبة ضعيفة.

أسباب اختيار الموضوع

تكمن أسباب اختيار الموضوع في:

➤ الرغبة في معرفة الدور الذي تلعبه القروض العقارية في تمويل قطاع السكن؛

➤ مدى أهمية الموضوع ومدى تأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي؛

➤ إمكانية البحث لان موضوع القرض العقاري قابل للبحث والدراسة نظرا لإمكانية الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالموضوع.

أهمية الدراسة

للموضوع أهمية كبيرة نوجزها فيما يلي:

- إبراز الدور الذي تلعبه القروض العقارية في تمويل قطاع السكن؛
- معرفة الإجراءات التي يتبعها البنك الوطني الجزائري عند قيامه بمنح القروض العقارية.

الهدف من الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى جملة من الأهداف يمكن ايجازها في النقاط التالية:

- دراسة الإطار النظري للقروض العقارية؛
- تسليط الضوء على العلاقة بين القروض العقارية وقطاع السكن؛
- معرفة صيغ التمويل العقاري التي يقدمها البنك الوطني الجزائري.

المنهج المتبع

من أجل معالجة هذا البحث والالمام بجوانبه والاجابة عن الإشكالية المطروحة ومحاولة اثبات الفرضيات من عدمها وتحليل النقاط المدرجة في البحث، تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي كإطار عام للوصف والتحليل في مناقشة فصول هذه الدراسة، ومنهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية.

حدود الدراسة

يمكن تقسيم حدودها إلى حدود مكانية وزمانية كالتالي:

- الحد المكاني: تمت الدراسة في البنك الوطني الجزائري - وكالة تبسة -
- الحد الزمني: اعتمدت الدراسة على بيانات وكالة تبسة في الفترة الزمنية الممتدة من سنة 2010 إلى سنة 2017.

الصعوبات

يمكن تلخيص اهم الصعوبات التي وجدناها خلال اعدادنا لهذه المذكرة فيما يلي:

- قلة المراجع في الموضوع؛
- عدم إمكانية البنك من تقديم الاحصائيات الخاصة بالسنوات الأخيرة؛
- توفر مراجع باللغة الأجنبية وصعوبة ترجمتها.

الدراسات السابقة

من أجل اثراء الحقل المعرفي، قمنا بدراستنا بالاطلاع على مجموعة من الدراسات من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه من نتائج، ونذكر من بينها:

1. دراسة ابتسام طوبال بعنوان: تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2004. حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة فيما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟ اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي المقارن بالإضافة إلى منهج دراسة حالة. تهدف الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر من الأدوات التي تستخدم في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية.

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

✓ ضعف الخبرة والكفاءة من قبل المسيرين المشكلين في تمويل السكن؛

✓ مدى فعالية ونجاعة وسائل التسيير القبلية والبعدية في تسيير اخطار القروض السكنية؛

2. دراسة براحلية زوبير، بعنوان القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الإسلامي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة باتنة 01، 2017/2016.

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة في مدى كفاية الرهن الرسمي كضمان للقرض العقاري، وهل هذه الفعالية تحتاج إلى ضمانات أخرى تدعمها ام انها كافية لوحدها لضمان القرض العقاري؟ فقد كانت الدراسة قد عالجت الموضوع من زاوية واحدة وهي القرض العقاري.

تهدف الدراسة إلى التعرف على مفهوم كل من القرض العقاري والرهن الرسمي وإبراز أهمية الضمانات الخصوصية في تنفيذ الالتزام الملقى على عاتق احد الأطراف، كما تهدف إلى بيان خصوصية كل من القرض العقاري والرهن الرسمي من حيث انشائهما ونتائجهما واثارهما.

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

✓ ان اعتماد القروض العقارية في الجزائر كان من أجل تحقيق رهانات اجتماعية أكثر منها رهانات مالية، بفعل أزمة السكن، والصيغ المتعددة والمعتمدة في هذا المجال جعلت شريحة كبيرة من المجتمع تقبل على الاعتماد على القروض العقارية من أجل شراء او بناء سكن؛

✓ يشكل الائتمان البنكي في معظم البنوك الجزء الأكبر من نشاطاتها فكان من الطبيعي ان تخصص مخاطر القروض العقارية بالاهتمام الأول من قبل البنوك والسلطات الرقابية؛

✓ يعتبر اختيار الضمانات وتحديد قيمتها أحد الشروط الجوهرية التي يبني البنك او المؤسسة المالية المقرضة قرار رفض أو قبول منح القرض، وغالبا ما تتجه البنوك إلى طلب ضمانات عينية وفي مقدمتهم الرهن الرسمي بهدف التغطية الجيدة للقرض العقاري واسترجاعه، ذلك ان الرهن الرسمي يعتبر الضمان الجيد بالنسبة للبنوك في عملية القروض العقارية نظرا لخصوصية كل منهما.

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الاستقرائي بالإضافة إلى المنهج الوصفي والتحليلي.

3. دراسة بوراوي عيسى بعنوان: دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني **SRH**، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013/2014.

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة فيما هو دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟

تهدف الدراسة إلى دراسة الإطار النظري للسكن وتحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر وما مدى مساهمة البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد منها، كما تهدف إلى إبراز دور السلطات العامة واهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطوير السوق الرهنية في الجزائر. توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

✓ ان أهمية العقار التي تستمد من قيمته، انما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار اقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجات افراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية؛

✓ تساهم الية إعادة التمويل الرهني في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن، والسوق (سوق الاوراق المالية). اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الاستنباطي والاستقرائي.

4. دراسة جعيل جمال بعنوان: نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، دراسة تحليلية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في علوم التسيير جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2011.

وقد عالجت الإشكالية الرئيسية التالية: لماذا فشلت السياسات المتبعة في الجزائر في معالجة أزمة

السكن؟

مقدمة

تهدف الدراسة إلى توضيح توجهات الدولة وأساليب تدخلها في سوق السكن، وإبراز واقع سوق السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته، كما تهدف إلى إيضاح أهمية سوق السكن في الجزائر وتحليل أساليب الدعم الممكنة لزيادة الطلب الفعال وسبل زيادة فعاليتها لتلبية حاجات الفئات محدودة الدخل.

وكان من بين اهم نتائج الدراسة، ما يلي:

- ✓ ضرورة تبني سياسة تنويع عرض السكن في السوق؛
- ✓ منح حوافز مالية وضريبية للقطاع الخاص للاستثمار في سوق السكن؛
- ✓ ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر؛
- ✓ عدم الالتزام بأجال انجاز مشاريع السكن.

انما يميز هذه الدراسة هو حداثتها نسبيا، وتطرقها إلى بعض الجوانب التي تمس السكن الاجتماعي في الجزائر وخاصة جانب التمويل، وما يميز دراستنا اننا ركزنا على جانب التكلفة. وقد اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج المقارن والتاريخي.

5. دراسة بن يحي محمد بعنوان: واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة تلمسان، 2011/2012.

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة فيما هو واقع السكن في الجزائر وما مدى فعالية استراتيجية تمويله؟

كانت الدراسة قد عالجت الموضوع من زاوية واحدة وهي واقع السكن.

تهدف الدراسة إلى تبيان دور البنوك التجارية في التمويل السكني والمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر، ذلك ان عملية التمويل السكني تعبر عن جزء مهم من السياسة السكنية، المساهمة في تحليل والتعرف على واقع السكن الحالي والأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر، والكشف عن العوامل التي تعرقل نموه وتطوره.

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

✓ عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية والممولة من طرف الخزينة العمومية؛

✓ نقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى وعدم وجود تشريعات من شأنها تعمل على تسهيل حصول المرقيين على أراضي للبناء.

✓ عدم وجود استراتيجية واضحة، والإرادة السياسية الحازمة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية والمبنية على ثبات الموقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والتي غالبا نجدها تقتصر على المناسبات السياسية، الحزبية والانتخابية.

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي وأسلوب الاستقراء والاستنتاج في مختلف البيانات والمعطيات والمعطيات الإحصائية.

هيكل الدراسة

لتحقيق أهداف البحث ومعالجة الإشكالية المطروحة سابقا تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين علو

النحو التالي:

تناول الفصل الأول الإطار النظري للقروض العقارية وقطاع السكن حيث قسم إلى ثلاث مباحث، كان أولها ماهية القروض العقارية والمبحث الثاني يتضمن مفاهيم أساسية حول قطاع السكن اما المبحث الثالث فقد خصص لدراسة اسس التمويل العقاري.

والفصل الثاني فقد تناولنا فيه الدراسة الميدانية حيث قسم إلى ثلاث مباحث، كان أولها يتضمن نظرة عامة حول البنك الوطني الجزائري - وكالة تبسة - والمبحث الثاني السياسة الاقراضية بالبنك اما المبحث الثالث فيتضمن دراسة ملف عقاري.

الفصل الأول

الإطار النظري للقروض العقارية

وقطاع السكن

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية
المبحث الثاني: عموميات حول قطاع السكن
المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري

تمهيد الفصل

يلعب التمويل دورا هاما في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبغرض تلبية الأفراد لاحتياجاتهم مع نقص الأموال تلجأ الأفراد إلى البنوك والمؤسسات المالية، والتي توفر العديد من الصيغ التمويلية لمقابلة متطلبات الفرد المختلفة، ومن بين المتطلبات الرئيسية للفرد السكن ومن بين اليات تمويل السكن القروض العقارية التي بدورها تهدف إلى زيادة العرض والطلب على السكنات وذلك للحد من الأزمة، وتمنح هذه الاخيرة عن طريق هيئات مختصة من قبل بنوك ومؤسسات مالية وعند منحها مثل هذه القروض فإنها تتعرض للعديد من المخاطر، وقصد التحوط منها فإنها تطلب ضمانات تحميها. ولذلك فقد خصص هذا الفصل لدراسة كيفية تمويل القروض العقارية لقطاع السكن حيث قمنا بتقسيمه إلى ثلاثة مباحث كانت كالتالي:

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

المبحث الثاني: عموميات حول قطاع السكن

المبحث الثالث: أسس التمويل العقاري

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

تعتبر القروض العقارية من أهم الخدمات التي تقدمها البنوك، نظراً للإقبال عليها من قبل المتعاملين في السوق العقاري، فهي تلائم مختلف فئات المجتمع لتنوعها من خلال تلبية حاجياتهم وللقروض العقارية تعريف وخصائص وشروط وأطراف سنتطرق لها من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية وأنواعها

الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية

أولاً: تعريف القروض العقارية

تتعلق القروض العقارية بالقروض التي تمنحها المصارف إلى الأفراد والمؤسسات بغرض شراء الأراضي أو بناء المباني وتشييدها أو شراء الشقق الجاهزة.

وتتأرجح الأهمية النسبية للقروض العقارية القروض الممنوحة من المصارف حسب الوضع الاقتصادي ومستوى حركة العقارات وشراء الأراضي في الدولة. ومن ثم فهي تختلف بين وقت وآخر من السنة، وبين سنة وأخرى حسب الدورة الاقتصادية.¹

تركز المصارف العقارية نشاطاتها على منح الائتمان متوسط الأجل وطويل الأجل، حيث قد تصل مدة القرض إلى أثر من عشرين عاماً. وتمنح القروض العقارية لشراء مساكن وعمارات أو بنائها أو شراء أرض وذلك مقابل ضمانات عقارية. وتقدم المصارف العقارية القروض للجهات التالية:

1. الشركات والمؤسسات والأفراد لأغراض البناء للسكن وإقامة المباني الإدارية والصناعية والتجارية.
2. جمعيات البناء لمساعدتها على القيام بأغراضها.
3. المجالس المحلية والبلدية لتمويل بعض المشروعات العامة بضمانات عقارية أو بضمان الحكومة أو المصرف المركزي.
4. الشركات والمؤسسات والأفراد لأغراض شراء الأراضي وتنميتها وتجزئتها للبيع بالتقسيط.
5. كبار الملاك لإقامة المنشآت الزراعية وغيرها.

ومقابل القروض متوسطة الأجل وطويلة الأجل التي تمنحها المصارف العقارية كان لا بد أن تعتمد في مواردها على مصادر تمويلية طويلة الأجل، من أهمها رأس مال المصرف، والاحتياطات بأشكالها بالإضافة إلى الودائع التي لديها.

¹ زياد رمضان، محفوظ جودة، إدارة مخاطر الائتمان، دار القدس المفتوحة، فلسطين، القدس، 2008، ص: 101.

وبناءً عليه، فإن المصارف العقارية تعتمد على قبول الودائع متوسطة الأجل وطويلة الأجل كالودائع التي تودعها شركات التأمين وصناديق الادخار، ويتأثر حجم الائتمان، أي مجموع القروض المقدمة من المصارف العقارية بحالة الاقتصاد التي تمر بها البلاد. فإذا كان الاقتصاد قويا يزداد الطلب على العقارات ممثلاً بالعقارات والشقق السكنية والأراضي مما يتطلب من المصارف العقارية توفير الأموال وتقديمها لمواجهة مثل هذا الطلب. كما أن أحجام القروض التي تمنحها المصارف العقارية لعملائها وشروط منحها يتحدد بمصادر أموال المصرف التي تتكون بصورة رئيسية من القروض طويلة الأجل يحصل عليها المصرف من الحكومة والمؤسسات المالية المحلية والدولية ومن رؤوس أموالها.

وحيث إن القروض العقارية تمنح لأجل ليست بالقصيرة فإن إدارة المصرف العقاري إجراء دراسات متعمقة لأسعار الفائدة الحالية في الأسواق، بالإضافة إلى عمل تنبؤات لاتجاهات أسعار الفائدة¹.

تعريف 2: قروض مقدمة لتمويل شراء المباني أو انشاء مباني جديدة، وهي قروض طويلة الأجل تمتد لمدة ثلاثين سنة وتسد على شكل اقساط أو على دفعة واحدة، وهذه القروض مضمونة بالعقار، ونظرا لضخامة هذه القروض وطول فترتها فإنها تكون من نصيب البنوك الكبيرة، فقد وصل حجم هذه القروض في الولايات المتحدة إلى 530 مليار عام 1992 وهو يشكل 31% من قروض البنوك التجارية.²

تعريف 3: هي القروض المقدمة إلى الأفراد والمشروعات، لتمويل شراء وتجارة الأراضي والمباني وإقامة المنشآت وهذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة، وخاصة الولايات المتحدة، وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة، ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية، حيث تجد مؤسسات متخصصة في هذا المجال، وهي غالبا مؤسسات عامة أو حكومية.³

ومن التعاريف السابقة نستخلص تعريف القروض العقارية: هي قروض مقدمة إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء وتجارة الأراضي والمباني وإقامة المنشآت التي تعتبر من أهم المشاريع، وتكون مدة هذا النوع من القروض عادة لفترة طويلة قد تصل إلى أكثر من 20 سنة، وتكون مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو بناءه.

¹ نفس المرجع السابق: ص: 102.

² جميل الجنابي هيل عمي، النقود والمصارف والنظرية النقدية، دار وائل للنشر، الطبعة الثانية، الأردن، عمان، 2014، ص: 141.

³ إسماعيل منير أبو شاور، عبد المهدي أمجد مساعدة، نقود وبنوك، مكتبة العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2011، ص: 204.

ثانياً: خصائص القروض العقارية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية:

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى؛
- القرض العقاري هو قرض طويل الأجل وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقاً من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار؛
- مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80 بالمئة من قيمه السكن؛
- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20 بالمئة من قيمة السكن؛
- التأمين: يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر (SGCI) شركة ضمان القروض العقارية، لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد.¹

الفرع الثاني: أنواع القرض العقاري

ان الهدف الرئيسي لاشتراك البنوك أو المؤسسات المالية في عمليات تمويل قطاع السكن، هو تخفيف حدة الأزمة التي يعانيها هذا القطاع، ولهذا السبب نجد ان عملية توزيع القروض العقارية على المستفيدين تأخذ عدة اشكال وصور، وللاإلمام بموضوع أنواع القرض العقاري تنقسم إلى قسمين، القرض العقاري الموجه إلى الأفراد (الفرع الأول) والقرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية (الفرع الثاني).

أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد

ونعني بالمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية العادية اي كل شخص طبيعي يريد انجاز مسكنه الخاص أو شراء مسكن ولا تسمح قدرته المالية على تغطية التكاليف الاجتماعية للإنجاز أو الشراء، لذا يلجا إلى طلب قرض عقاري من إحدى البنوك وما تجدر الإشارة إليه ان هذا القرض قد يأخذ إحدى الصور التالية.

1. القرض العقاري الموجه للبناء: هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف للزبون المقترض

والذي هو شخص طبيعي للقيام بعملية بناء مسكن عائلي، وهذا يكون لطالب القرض قطعة ارضية مخصصة للبناء، ويرغب في بناء سكن عليها، ولكن امكانياته المالية لا تسمح بذلك ويدخل في فئة

¹ الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق " فرع قانون الاعمال"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008/2009، ص ص: 48-49.

الطالبين للقروض العقارية. تمنح المؤسسات البنكية هذا النوع من القروض العقارية للأفراد على دفعات، تتراوح من 15 إلى 30 سنة، وتوجد جملة من الشروط يتطلبها هذا القرض أهمها:

- ان تكون لدى طالب القرض ملكية قطعة الأرض التي يريد تشييد المسكن عليها؛
- ان يكون لدى طالب القرض العقاري دخل شهري مستقل؛
- يجب على المقترض تكوين ملف يتضمن عدة الوثائق.

2. **القرض العقاري الموجه للشراء:** تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية التي يلجا إليها الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن الصور التالية:

أ. **القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز:** ويقصد بالمسكن الجاهز بناية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في إطار ادوات مخطط التهيئة والتعمير حاصلة على رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة، ومن ثم على سند الملكية، سواء يكون هذا المسكن ملكا للغير اي الأفراد الخواص وكانت فردية أو جماعية جديدة أو قديمة سبق استعمالها، أو كان هذا المسكن في إطار السكن الاجتماعي التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.¹

ب. **قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:** ويعني ان الأفراد يستطيعون شراء مساكن قبل انجازها أو على قيد الانجاز، ولكنها موجودة على التصاميم، والبنوك أو المؤسسات المالية يمكنها اقراض الأشخاص اي تمويل السكن قبل بناءه وتقنية البيع على التصاميم جديدة حيث لم تعرفها الساحة العقارية الا في السنوات الماضية.²

يساهم هذا النوع من العقود في تطوير النشاط العقاري وترقيته بتمكين المقاول من الحصول على الأموال اللازمة لتمويل مشاريعه، حيث يتحصل على أقساط من مبلغ العقار (مساهمة المستفيد+ القرض البنكي) وهذا قبل انتهاء البناء.³

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

أولا سنقوم بتعريف الترقية العقارية ومن ثمة نتوجه إلى القروض العقارية الموجهة للمتعاملين فيها.

¹ سفيان زغبيدي، الاليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من اجل الحصول على شهادة ماجيستر في الحقوق فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص: 27.

² نفس المرجع السابق، ص: 27.

³ ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 13، قسنطينة، جوان 2018، ص:

تعريف الترقية العقارية: مجموع الاعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن ان تكون الاملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني ومحال للوظيفة، محالات تجارية أو مصانع.

ويمكن تعريف القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية على انه: قرض تمويل انشاء السكنات والمحلات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو للإيجار، أو شراء قطعة ارض لأجل انشاء عليها عمليات الترقية العقارية.

ولهذا القرض خصائص تميزه عن القرض العقاري الموجه للأفراد، سوف نبرز ذلك في النقاط التالية:

- قيمة القرض تكون مرتفعة جدا وذلك لتعدد وتنوع الأنماط السكنية؛
- حجم المشروع محل التمويل يفوق بكثير تكلفة بناء مسكن فردي أو شراء مسكن جاهز؛
- الاختلاف في المدة حيث تكون في هذا القرض متوسطة الأجل 5 سنوات.

ومن التعريف الخاص بالترقية العقارية نستخلص ان موضوع القرض العقاري الموجه إلى الترقية العقارية يخص الانجاز والتجديد للأملاك العقارية.

أ. **تمويل الانجاز:** ونقصد به تشييد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات افراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أو في إطار تعاونيات عقارية.

ب. **تمويل التجديد:** يقصد به الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبني.¹

المطلب الثاني: أطراف وإجراءات الحصول على القروض العقارية

الفرع الأول: أطراف القروض العقارية

تتمثل أطراف القروض العقارية في:

أولاً: المقرض: وهي تتمثل في القروض العقارية، وهي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع السكن والعقار الذي يحتاج إلى توفير السيولة بنسبة أكبر مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى،² ومن البنوك العقارية المانحة للقروض العقارية نجد:

¹ سفيان زغدي، مرجع سابق، ص ص: 30-31.

² اسيا رمضان، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا للتجارة، 2005، ص: 74.

1/- البنك الوطني الجزائري BNA: أول بنك تجاري وطني ، أنشئ بتاريخ 13 جوان 1966، حيث مارس كافة النشاطات المرخصة للبنوك التجارية ذات الشبكة، فهو يعتبر كشخص معنوي، يؤدي كمهنة اعتيادية، كافة العمليات المتعلقة باستلام أموال الناس، عمليات القروض و أيضا وضع وسائل الدفع و تسييرها تحت تصرف الزبائن كما تخصص إلى جانب هذا في تمويل القطاع الزراعي. ويمكن تلخيص وظائفه فيما يلي:

- تنفيذ خطة الدولة في موضوع الائتمان قصير ومتوسط وفق أسس البنوك التقليدية؛
- تمويله لقطاع السكن والعمران بمنح قروض عقارية للأفراد وتخفيف الضغط على الدولة؛
- تمويل القطاع الزراعي بفتح الاعتمادات وإقراض المؤسسات العامة والأفراد.¹

2/- القرض الشعبي الجزائري CPA: تم تأسيس القرض الشعبي في شهر ديسمبر 1966، بموجب الامر رقم 66-366 الصادر في تاريخ 1966/12/29، كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر، براس مال قدره 15 مليون دينار جزائري.

3/- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR: تأسس هذا البنك في 13 مارس 1982 بمقتضى المرسوم 206/82، وذلك تبعا لإعادة الهيكلة للبنك الوطني الجزائري. وهو بنك تجاري حيث يمكنه جمع الودائع سواء كانت جارية أو لأجل، ويمثل أيضا بنك تنمية باعتباره يستطيع ان يقوم بمنح القروض المتوسطة وطويلة الأجل، هدفها تكوين راس مال.²

4/- الصندوق الوطني للسكن CNL: هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري نشأ عام 1991 تحت وصاية وزير السكن والعمران. ومن المهام الرئيسية له:

- تسيير الإعانات وتمويلات الدولة في مجال السكن، خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي، السكن الإيجاري، امتصاص السكن القصديري، اعادة الهيكلة العمرانية وترميم وصيانة البناءات؛
- كذلك إنجاز كل الدراسات والتحقيقات والبحوث المتعلقة بالسكن؛
- تقديم الخبرة التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية؛
- تبادل النشاطات الإعلامية والخبرات والملتقيات لتطوير وترقية السكن.³

¹ www.bna.dz في يوم 01 فيفري 2022 على الساعة 17:40.

² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، الجزائر، 2010، ص: 190.

³ في يوم 01 فيفري 2022 على الساعة 19:10 physique25.yoo7.com.

5/- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP: يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دورا هاما في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك الأول في تمويل قطاع العقارات، وقد تتم تأسيسه بتاريخ 1964/08/10، وتتمثل مهامه في جمع التوفير، فهو يعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي فمنذ إنشائه، واصل CNEP-Banque تأكيد وجوده في السوق المالية ليس فقط كبنك لتمويل الإسكان ، ولكن أيضا كبنك عالمي ومواطن وحديث وقريب من الجزائريين، فخلال نصف قرن من وجوده ، تمكن من التكيف مع مختلف التغييرات وإعادة الهيكلة التي مر بها الاقتصاد الجزائري ومتطلبات تحديث وتحريك القطاع المصرفي. لقد عززت هذه المهنة أساسيات النمو المتوازن مع ضمان سمعة وتنافسية وثقة ملايين العملاء.¹

6/- بنك التنمية المحلية BDL: تأسس بنك التنمية المحلية بموجب مرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 30 أبريل 1985، يتضمن انشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، انشا هذا البنك في اطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية و المصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي و المحلي، وهو اخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات. وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري براس مال قدره نصف مليار دينار جزائري، باشر عمله في جويلية 1985.²

7/- البنك الخارجي الجزائري BEA: تأسس البنك الخارجي الجزائري BEA سنة 1949 تحت اسم (القرض اللبوني) وبعد الاستقلال تم تأميم المؤسسات ومن بينها البنوك وبالضبط في 1 أكتوبر 1967 وبموجب المرسوم 204/67 أصبح مؤسسة مالية وطنية لتشهد وكالة قسنطينة انطلاقتها الفعلية إحدى عشر يوما بعد ذلك، هدفها الأساسي هو تسهيل وتسريع العلاقات التجارية الخارجية، ويتعامل البنك الجزائري برأسمال 24500000000 دينار جزائري ويحتل المرتبة العاشرة إفريقيا وتدار وكالة قسنطينة من طرف 79 عامل يسهرون على تسيير شؤونها، ويقوم البنك بوظائف عدة نذكر منها:

- يعتبر الممول الرئيسي للتجارة الخارجية من خلال منح الاعتمادات للمستوردين؛
- يمنح ضمانات بنكية وهو ما يشجع على الرفع من المعاملات الخارجية؛
- يعتبر ممثل الدولة في حالة إمضاء اتفاقيات من أجل الحصول على قروض خارجية؛
- يتعامل البنك مع قطاع المحروقات والطاقة بالدرجة الأولى لصلته بالعالم الخارجي؛

¹ 05: 20 / في يوم 01 فيفري 2022 على الساعة <https://cnepanque.dz>

² الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص: 192.

➤ يقدم خدمات مختلفة لزيائنه على مستوى السوق الخارجية.¹

ثانيا: **المقترض**: قد يكون المقترض في عقد القرض العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا.

1/- المقترض شخص طبيعي: لكل فرد جزائري الجنسية و يتمتع بالأهلية الكاملة و له راتب شهري مستقر يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها في عقد القرض العقاري، الحصول على قرض في المجال العقاري يهدف تمويل شراء أو بناء سكن جماعي أو فردي داخل الإقليم الجزائري، الا انه ليس كل الطلبات المقدمة من هؤلاء الأفراد يتم قبولها، اذ يجب ان يمتلك طالب القرض لجملة من الشروط والضمانات يقدمها لمؤسسة القرض حماية لمصالح هذه المؤسسة من مخاطر التوقف عن الدفع خاصة القروض العقارية، وخاصة مقدار المبالغ والأموال الممنوحة وكذا مدة القرض التي تتميز بطول الأجل.

2/- المقترض شخص معنوي: يمكن ان يأخذ شكلين في مجال القرض العقاري الذي يوجه للتمويل وهما:

أ/- التعاونية العقارية: من خلال المادة الأولى من القانون المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية، يعطي الحق لرب العائلة في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية ولتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بتوقيع القرض العقاري لأجل البناء، لا تتجاوز مدته العمر القانونية للتعاونية.

ب/- المقاول: يمكنها ان تتقدم بطلب قرض عقاري لتقوم بتمويل مشروعها الخاص بالسكن، وتأخذ صورتين:

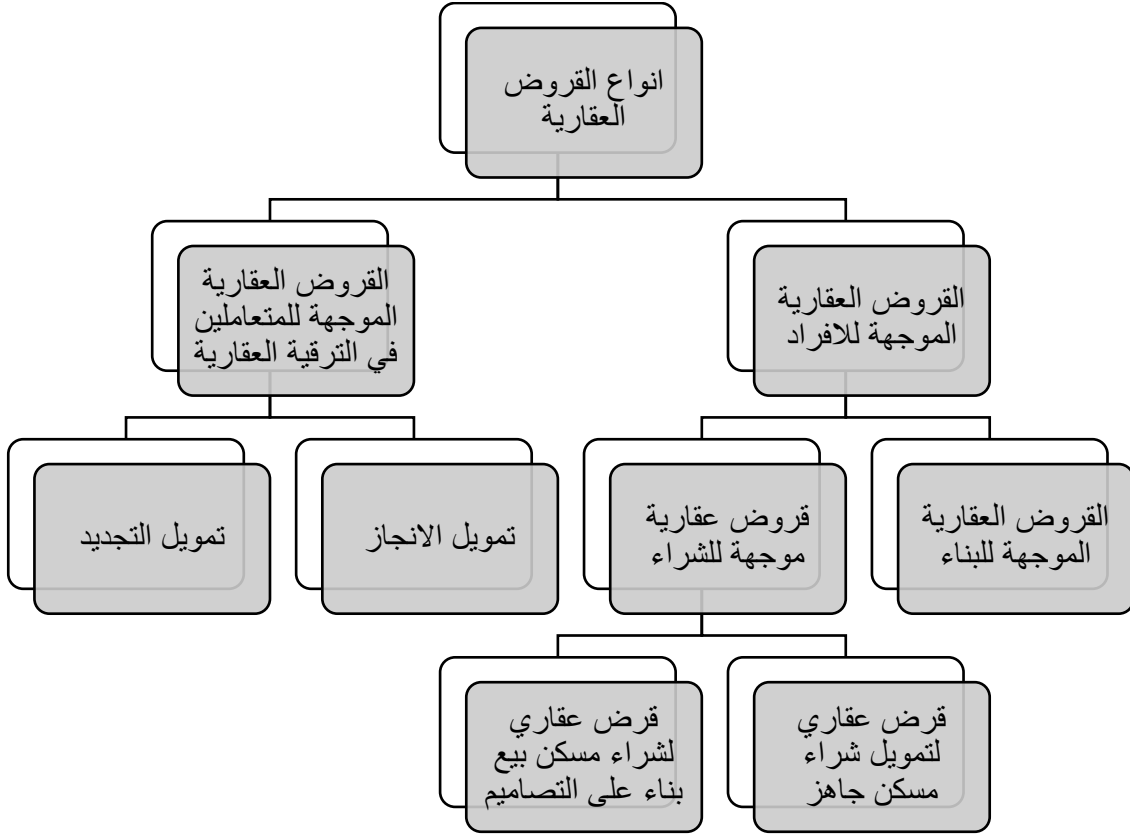
➤ عملية بدون تخصيص: يقدم المقترض العقاري مشاركة شخصية تغطي بنسبة 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها ثمن العقار محل الإنجاز، ثم تتبع مشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60% المتبقية من المشروع؛

➤ عملية مخصصة: يقدم المقترض العقاري مشاركة شخصية تقدر ب 20% من التكاليف بما فيها ثمن العقار والدراسة الأولية، كما يجب عليه احضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى 70% من قيمة القرض.²

¹ في يوم 01 فيفري على الساعة 20:30 <https://tlemcen13dz.ahlamontada.com/t8490-topic20>

² زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017، ص ص: 23-24.

شكل رقم 1 : أنواع القروض العقارية



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات السابقة

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على القروض العقارية

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

- القيام بفحص أولي لطلب القرض بحيث يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقا لسياسة الإقراض في البنك؛
- التحليل الائتماني للقرض وتجميع المعلومات التي لا يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية وقدرته على سداد القرض، ومدى ملائمة رأس ماله من خلال التحليل المالي؛
- التفاوض مع المقترض لتحليل المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب؛
- اتخاذ القرار اما بقبول العميل التعاقد أو عدم قبوله لشروط البنك؛
- صرف القرض يكون شرط لبدء استخدام القرض وتوقيع المقترض على اتفاقية القرض وكذلك تقديمه للضمانات المطلوبة واستقاء التعهدات والالتزامات المنصوص عليها في القانون؛

- متابعة القرض والمقترض من حيث السير الحسن للمؤسسة وعدم حدوث أي تغييرات في مواعيد السداد المحددة؛
- متابعة تصرفات المقترض التي تتطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهةها للحفاظ على حقوق البنك أو السداد أو تأجيل القرض؛
- يقوم البنك بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه والقيام بالإجراءات القانونية أو تأجيل السداد أو تجديد عملية القرض¹.

وللاستفادة من القرض العقاري لأبد من توفر شروط يلتزم بها الزبون، منها العامة والخاصة:

1- الشروط العامة

- ان تكون الغاية من القروض العقارية البناء أو اكمال أو توسيع البناء، على دفعات متناسبة مع التقدم في انجاز المشروع السكني؛
- يجب على المقترض ان يرهن العقار المراد شراءه، وتنفيذ المشروع السكني وان يكون رهنا من الدرجة الأولى لصالح البنك المقرض؛
- ان يقوم المقترض بالتأمين على العقار ضد المخاطر، مثل الحرائق والزلازل وهذا كضمان للقرض العقاري؛
- لا يمنح القرض للفرد الا إذا كان مالك الأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه؛
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد اية التزامات سابقة على المقترض تجاه هذا بنك الإسكان أو غيره.

2- الشروط الخاصة

- ان يكون المقترض يحمل الجنسية الجزائرية؛
- ان يكون بالغاً للسن القانونية عند تاريخ الموافقة على التمويل؛
- ان يكون سنه لا يفوق 65 سنة؛
- ان يكون مقر سكنه الجزائر ويتم اثبات ذلك قانونياً؛

¹ محمد امين دبار، نجبية بوراس، اليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، مجلة الدار المتوسطي، المجلد 10، العدد 3، الجزائر، ص: 385.

➤ يتحصل على دخل ثابت ومنتظم وان يكون دخله على الأقل يساوي 1.5 الاجر الوطني الأدنى المضمون؛

➤ ان يكون زبون لدى البنك.¹

المطلب الثالث: مخاطر وضمانات القروض العقارية

ان كل اشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر، حتى لو كان القرض محاطا بالضمانات العينية والشخصية، هذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض ومنه لا يمكن تصور عملية اقراض دون مخاطر وعليه سنتطرق إلى اهم المخاطر والضمانات الخاصة بالقروض العقارية.

الفرع الأول: مخاطر القروض العقارية

مفهوم المخاطر: ان المخاطر تنتج عن تقديم البنوك للقروض وعدم قدرتها على استرجاع أصل القروض وما ينتج عنها من فوائد، أي فهي الخسائر التي يمكن ان يتحملها البنك بسبب عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النسبة لديه لسداد أصل القرض وفوائده.²

ان منح أي قرض يتعرض إلى مجموعة من المخاطر ويمكن تقسيمها كما يلي:

1/- مخاطر عدم التسديد: يعتبر هذا الخطر أكثر ضررا ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه لقلة موارده أو بسبب افلاسه، ويرتبط هذا الخطر بعوامل داخلية وخارجية خاصة بالزبون:

المخاطر الداخلية:

- **الخطر المالي:** يقصد به تقييم قدرة الزبون المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائق المالية والمحاسبية؛
- **الخاص بعملية القرض:** ويكون متعلق بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه؛
- **الخطر الخاص بالقدرة الشرائية:** وهو مرتبط بسلوك وكفاءة الزبون؛
- **الخطر القانوني:** وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز ثلاثة أنواع منه وهي:

¹ ايمان قوال زواوية واخرون، القروض العقارية في الجزائر. دراسة حالة - مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد 7، الجزائر، جوان 2017، ص: 668.

² علال قاشي، جيلالي عشير، مخاطر القروض العقارية واليات مواجهتها، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 03، الجزائر، 2001، ص: 480.

- **مخاطر متعلقة بتحرير القرض:** ان فتح القرض العقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض، تحرير العقد يجب ان تدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون والبنك).

*على العقد ان يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض.

- **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على البنك ان يكون مطمئن من ان:

*هذا الملك ان يكون قابل للرهن.

*هذا الملك ليس مرهونا من قبل.

*العقد يجب ان يمضى من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة و سلامة العملية.

- **مخاطر متعلقة بقيمة الرهن:** على البنك التأكد من ان العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن ان تتغير (بالنقصان أو الزيادة)، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه إذا مسك فقط قيمة البيع وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

المخاطر الخارجية:

وهي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين هما:

الخطر العام: وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية، السياسية والاجتماعية إلى جوانب الكوارث الطبيعية.

الخطر المهني: يتمثل في معرفة الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ وهذا من أجل معرفة إمكانية التسديد.¹

2/- خطر المردودية: ويأتي من الاختلاف بين قيمة المداخل وقيمة الديون، هذا الخطر يجب ان يدار من طرف البنك طيلة حياة القرض، وللحصول طيلة حياة القرض على المردودية يجب تشجيع الفرد أكثر مثل تسهيل وتسريع انجاز ملف القرض وتحسين العلاقة بين الزبائن.²

3/- خطر السيولة: غالبا ما تنتج هذه المخاطر بسبب عدم مقدرة المصرف على جذب ايداعات جديدة من العملاء أو بسبب ضعف المصرف في إدارة الموجودات والمطلوبات. هذا ويقوم المصرف باللجوء إلى أسواق المصارف كلما أقرض عملاءه، وذلك لكي يتمكن من الإيفاء بتعهداته على الوفاء بطلبات القروض

¹ ايمان قوال زواوية واخرون، مرجع سابق، ص ص: 671-672.

² وجدي حامل حجازي، القروض المصرفية، دار التعليم الجامعي للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2014، ص: 165.

من عملاء المصرف. فكلما اقترض المصرف من الأسواق المالية، قلت مقدرته على إبقاء هامش ربحي جيد على القروض التي يقدمها.¹

وتظهر مخاطر السيولة نتيجة لعوامل داخلية وخارجية، فالعوامل الداخلية تشكل كل من ضعف تخطيط السيولة، وسوء توزيع الأصول على استخدامات ذات درجات متفاوتة، والتحول المفاجئ لبعض الالتزامات. أما العوامل الخارجية فتشمل كل من الركود الاقتصادي والأزمات الحادة التي تنشأ في أسواق رأس المال.²

4/- خطر سعر الفائدة: يتمثل بعدم وجود موائمة ما بين استحقاق الأصول والمطلوبات وبالتالي لاختلاف كلفة إعادة التمويل أو إعادة الاستثمار وتشير مخاطر معدل الفائدة إلى التغيرات الأساسي في صافي دخل فائدة البنك والقيمة السوقية لحقوق الملكية بالمقارنة مع التغيرات التي تحدث في معدلات الفائدة السوقية.³

5/- خطر سعر الصرف: ناجم عن احتمال تغير سعر الصرف بين عملتين أو أكثر بصورة غير متوقعة خلال فترة الاعمال المصرفية وتاريخ الدفع الفعلي، فان تأثير التغير في أسعار الصرف سوف يؤدي إلى مخاطر أهمها عند انخفاض أسعار الصرف تزداد رغبة البنوك التجارية في تقديم الأوراق التجارية إلى البنك المركزي لإعادة خصمها مما يزيد من إمكانية البنوك التجارية في زيادة حجم الائتمان.⁴

6/- الخطر بالمقابل: يعتبر الخطر بالمقابل اهم الاخطار البنكية ذلك لأنه ناتج عن عدم ملاءة المقرض أي عدم قدرته على تسديد مبلغ القرض، لاي سبب سواء كان خارجيا يتعلق بالظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للبلد والعوامل الطبيعية، كتسريح العمال واغلاق المؤسسات مثلا أو داخليا يتعلق بالمقرض نفسه وبوضعيته المالية، كمرض أو حادث أو تعاقد قبل وصول السن القانوني، وهي اسباب يصعب الوقوف عليها مسبقا.⁵

¹ محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، 2014، ص: 63.

² محمد داود عثمان، إدارة وتحليل الائتمان ومخاطره، دار الفكر ناشرون وموزعون، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، 2013، ص: 220.

³ نفس المرجع السابق، ص: 220 - 221.

⁴ كامل دريد ال شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان، 2012، ص: 236.

⁵ ايمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية العلوم الحقوق العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص: 270.

الفرع الثاني: الضمانات

تلجا البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حج ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون وذلك من حيث مكانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان تامين للوفاء بتلك التعهدات وتنقسم إلى نوعين حقيقيه وشخصية:

أولاً: الضمانات الحقيقية

تتمثل في الموجودات التي بحوزة المدين والمتمثلة في المنقولات والعقارات اذ يضع الزبون الاصل تحت تصرف البنك كضمان مادي ملموس للقرض الممنوح وهذا ما يسمى بالرهن، وفي الواقع يمكن للبنك ان يشرع في عمليه البيع خلال 15 يوما في حاله عدم استرداد القرض.

ووفقا للقانون التجاري الجزائري يمكن ان يأخذ الضمان أحد الاشكال التالية:

1- الامتياز: هو حق واولوية في رهن الاشياء المنقولة وغير المنقولة بالنسبة للدائن على الدائنين الاخرين وقد يكون عام أو خاص.

***الامتياز العام:** هو رهن كل الموجودات المدين من طرف البنك كما للدائن حق التصرف فيها في حاله عدم التسديد وذلك بتحديد سعر لها على اساس سعر البيع المتداول في تحديد سعرها عشوائيا.

***الامتياز الخاص:** هو امتياز يخص بعض أو جزء من الموجودات الخاصة بالمدين ولنوعية معينة من الاشياء سواء عقارات أو منقولات أو الاشياء التي تكون مثل الرهن في القرض (رهن حلي الذهب، رهن معدات، رهن عقارات رهنا رسميا).¹

2- الرهن الرسمي: هو عبارته عن عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ويكفي تسجيل الرهن في السجل التجاري مع ترك العقار بيد صاحبه وفي الحقيقة لا يتم الرهن الا على العقار مضمونه الحقيقي.

فالعقار ينبغي ان يكون معيناً بدقه من حيث طبيعته، موقعه وذلك في عقد الرهن ولما لن تتوفر هذه الشروط فان الرهن يكون باطلا إذا حل أجل الاستحقاق ولم يقم المدين بالتسديد فانه يمكن للدائن وبعد تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالديون المستحقة عليه أي ان يقوم بنزع ملكية العقار منه ويطلب بيعه في الآجال وفقا للأشكال والإجراءات القانونية.

3- الرهن الاتفاقي: هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.²

¹ ايمان قوال زواوية واخرون، مرجع سابق، ص: 673.

² نفس المرجع السابق، ص: 674.

ثانياً: الضمانات الشخصية

يتعد فيها شخص أو أكثر قبل الممول بسداد قيمة التمويل إذا لم يوف المستثمر بالتزاماته في وقتها.¹

1- الكفالة: عبارة عن عقد يبرم من قبل المدين مع شركة التأمين تلتزم بموجبه شركة التأمين اتجاه الدائن بان تقي بالتزام المدين إذا لم يفي به المدين بنفسه.² وهي نوعين:

- كفالة بسيطة: يتكفل ضامن واحد في القرض؛
- كفاله التضامن: حسب القانون المدني الجزائري فانه إذا تعدد الكفلاء في دين واحد وكانوا متضامنين فكل كفيل مسؤول عن الدين كله ومطالب بالتسديد في حالة ما إذا طلب الدائن(البنك) ذلك لاعتباره شريكا في أصل الدين وبالتالي هذا النوع من الكفالة ضمانا أكبر للدائن في حاله عجز المدين والبنك يختار من يبدو أكثر قدره على التسديد من الوكلاء.

2- تأمين القرض: هي عملية من خلالها يقوم الدائن بالتأمين ضد المخاطر الناجمة عن منح القروض وخطر الدفع نادرا ما يكون مؤمنا بينما مخاطرة عدم إمكانية الدفع يقوم البنك بتأمينه غالبا اذ يتصل البنك بشركة التأمين خلال مدة اقصاها شهر ويقدم وثائق خاصة بالمخاطرة.

وإذا تطرقنا بصفه خاصه إلى الضمانات المقدمة للبنك من أجل الحصول على قرض عقاري فإنها تكمن في معاهدة رهن لأموال المقترض وتكون موثقة.

في حالة الحصول على مسكن أو بناء فردي: بعد ان يقدم المقترض عقد الرهن للبنك أو يبعث الموثق تصادق على ان عقود الملكية محفوظة من طرفه وان عقد البنك هو في صالح البنك وان يكون مسجلا في محافظة العقارات (حاله شراء سكن من مقاول أو فرد يقوم البنك بمنحه قيمه القرض).

في حاله بناء توسيع أو ترميم: بعد ان يقدم المقترض عقد الرهن لأرضه أو البناء الموجود حاليا يقوم البنك بمنحه القرض. في حالة قرض عقاري يستخرج: ((AAP/CNL ان الرهن يجب ان يجمع قيمة القرض بالإضافة إلى دعم CNL وذلك حسب اتفاقية BEA/CNL بعد دخول القرض حيز التنفيذ، هناك تأمين للقرض العقاري موقع من طرف شركة ضمان القرض العقاري.

هذا التأمين يتحمل عبئ المقترض ويغطي ما يلي:

- تأمين خطر القرض "عدم تسديد"؛
- تأمين مختلف اخطار السكن " حريق، سرقة، انفجار.... الخ"؛

¹ حنان موشارة، الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري، مجلة الفكر، العدد 07، سوريا، ص: 340.

² ليلي حدوم، تأمين القرض وتأمين الكفالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص: 546.

- تأمين وفاة المقترض أو وفاة الزوجين.

ان البنك يوجب على الزوجة ضمان موثق في حالة ما إذا كان المقترض متزوج ويمكن للبنك ان يأخذ ضمانات إضافية يراها مهمة.¹

¹ ايمان قوال زواوية واخرون، مرجع سابق، ص ص: 674 - 675.

المبحث الثاني: عموميات حول قطاع السكن

يعتبر قطاع السكن من بين القطاعات التي تحظى باهتمام كبير من طرف الدولة، فقد كرس حق السكن لكل مواطن يتمتع بكل حقوقه ويؤدي كل واجباته، حيث ان الكثير من الدول تحاول توفير مساكن لائقة صحيا وبأقل تكلفة، حتى يتمكن ذوي الدخل المنخفض والمتوسط من تسديد ايجارها أو الحصول على تملكها، ونظرا لما يتميز به السكن من خصائص اقتصادية تميزه عن بقية السلع، وخاصة منها ارتفاع تكلفته، وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم السكن اهميته وأنواعه كذلك تطوره.

المطلب الأول: تعريف السكن وخصائصه

الفرع الأول: تعريف السكن

يمكن تعريف السكن كما يلي:

الفضاء الذي يأوي إليه الانسان ليحميه من العوامل الخارجية، وفيه يتم تجديد الطاقة المبذولة خلال اليوم اين يجد الراحة، الاكل، النوم...، ويؤثر عليه كل من العوامل التالية: العامل الديني، الاجتماعي، الثقافي، الموقع والمناخ، فالمسكن اذن هو الوطن، المكان، الثقافة.¹ ويمكن تعريفه أيضا:

يعتبر السكن حق أساسي للموطن، وجزء جوهري من الحق في الحياة ومصدرا يستطيع المواطن من خلاله مواجهة تحديات الحياة، وبالتالي يجب ان يتوفر السكن على كل المرافق والخدمات الضرورية بعد ارتفاع المستوى المعيشي للموطن، حيث أصبح يبحث عن نوعية الجودة في السكن، فلم يعد السكن يقتصر في الحاجة البيولوجية، بل اخذت الابعاد الاقتصادية والاجتماعية دورا هاما في مجال.² وتعرف أيضا:

يعتبر السكن ضرورة وحتمية في حياة الانسان وهو ما جعل هذا الأخير يعمل جاهدا للحصول عليه فهو الجزء المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته من راحة، امن، استقرار وكرامة. فكانت ولازالت المجتمعات تقوم بتقديم خدمات وتسهيلات للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية

¹ ربيعة دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020، ص: 4.

² نيل ادريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الأهداف والصيغ المعتمدة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 12، البلدة، ص: 626.

السكنية واشباع المزيد من احتياجاته المادية والمعنوية في جميع مجالات الحياة فالسكن يحقق معادلة الاستقرار والحياة الكريمة معا.¹

ومن هذه التعاريف نستخلص: انه يمكن النظر للسكن على انه حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع المتطلبات، فهو المكان الذي يخلو فيه الانسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيدا عن اعين الرقباء نائبا عن العيون واسماع الأخيرين فيودع فيه خصوصياته واسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه.

الفرع الثاني: خصائص السكن

يتميز السكن بمجموعة من الخصائص تجعله يختلف عن باقي المنتجات الاستهلاكية والاستثمارية الأخرى ومن بين هذه الخصائص نذكر ما يلي:

- السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث المواقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها؛
- يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المتوسط والمرتفع على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي والجماعي على السواء؛
- يتميز السكن بخاصية الثبات أي عدم إمكانية نقل العقار السكني من مكان لآخر، حيث يمكن تغيير شكله أو ازالته؛
- أو إعادة بناءه الا ان الأرض لا يمكن تغييرها بالرغم من التعديلات التي يمكن اجراؤها عليها؛
- يتميز السكن بصفة الديمومة والتعمير فهو قابل للاستغلال لفترة زمنية طويلة، وهذا ما يجعله من أفضل الاشكال للاحتفاظ بالثروة.²

الخصائص الاقتصادية للسكن:

يتميز السكن كسلعة، بجملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السكن، واهمها:

¹ امينة ليلي يمانى خالدية، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، العدد2، الجزائر، 2021، ص: 240.

² جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر - دراسة حالة - أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، شعبة تسيير المؤسسات، قسم التسيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص: 16.

1/- **الندرة:** تعني أن عدد السكنات محدود، ونتيجة لذلك إذا وجد طلب قوي في منطقة. ستزداد قيمة السكنات بصفة خاصة والعقارات بصفة عامة. ومالك السكن في منطقة مرغوبة جدا سيكون عنده ميزة احتكار.

2/- **التعديل:** بإمكان التعديلات التي تحدث في السكن أن تغير من قيمته أما بالإيجاب أو بالسلب ..

3/- **الموضع المفضل:** وهو يعتبر الخاصية الاقتصادية الأكثر أهمية لصناعات السكنات وذلك لأن :

- المشترون المتوقعون لسكن ما سيعطون أهمية كبرى لموقع السكن ومحيطه، وبناء عليه سوف يحددون المبلغ الذي يريدون دفعه في هذا السكن؛
- التفضيل لمناطق معينة والتي تقابل حاجة المشتري تؤثر على المبلغ الذي يرغب في دفعه في هذا السكن.

وتجدر الإشارة إلى أن المواصفات القياسية للمبنى تدخل كذلك كعنصر مهم في اقتناء السكن، وعليه فإن السلطات تعكف على وضعها في سبيل توفير الأمان في نظام البناء نفسه بحيث تتلاءم مع الظروف المناخية، كما أن البنك الدولي في مجال الإسكان أشار إلى أن النظام البناء والتصاميم الهندسية للوحدات السكنية تمثل إحدى مظاهر التراث الإنساني على مر الأيام في أي بلد وعليه فإن طبيعة التمويل وكيفيته وحجمه تتبع إلى ذلك التأثير¹.

4/- **السكن سلعة معمرة،** تتميز المباني بفترة حياة طويلة نسبيا، قد تصل إلى عقود من الزمن، حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيان اللازمة والدورية. وهو بذلك يختلف عن السلع التي يستهلكها الإنسان يوميا أو التجهيزات التي يستخدمها لسنوات عديدة، كالثلاجات والغسالات والسيارات.

5/- **السكن سلعة مرتفعة الثمن،** وهذا ما يجعل عددا كبيرا من الأسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة بما في ذلك الدول الأوروبية المتقدمة، إذ إن الفئات منخفضة الدخل تعجز عن شراء أو استئجار مساكن ذات جودة. وهو ما يبرر تدخل السلطات العمومية في جميع الدول لتوفير مساكن لائقة للفئات ذات الدخل المحدود، باعتبار أن ذلك يشكل عنصرا مهما في سياستها الاجتماعية.

6/- **السكن سلعة ثابتة،** ويصنف ضمن الأصول غير المنقولة، لذلك قد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة بعكس منطقة أو مدينة أخرى. ولا يمكن مقابلة العرض والطلب بصورة مباشرة إلا في منطقة حضرية محددة. وهذا ما يجعل السوق العقارية، بصفة عامة وسوق السكن بصفة خاصة، تتميز بطابع

¹ محمد يعقوبي، خليفة عابي، الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لمشكل السكن، مجلة الدراسات الاقتصادية والمالية، العدد 1، المسيلة، 2008، ص ص: 33-34.

محلي. إلا أن هناك بعض العوامل التي تؤثر في سوق السكن، وهي عوامل وطنية وليست محلية، كالتشريعات والقوانين التي تسنها الدولة، معدل الفائدة السائد في السوق، معدل التضخم، مستويات الأجور ومعدل النمو الاقتصادي. وعلى الرغم من أن هذه العوامل ليست محلية، لكن لها تأثيرها في السوق على المستوى المحلي.

7/- سوق السكن والاراضي يتميز بغياب المنافسة التامة، وذلك بسبب التدخل القوي للدولة في هذا المجال من خلال الاعانات المالية التي تقدمها للأسر الفقيرة، أو الحوافز المالية والضريبية التي تستخدمها لتشجيع الاستثمار في قطاع السكن.¹

المطلب الثاني: أنواع وأهمية السكن

الفرع الأول: أنواع السكن

نتيجة للتطورات التي تشهدها السياسات العمومية السكنية في الجزائر عرض سوق السكن صيغ متنوعة يتم عرضها كالآتي:

1/- السكن الفردي

بعد العجز عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض من البنوك.²

أي هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا وله مدخل خاص ويوجد بنوعين، النوع الأول مفتوح على جميع واجهاته أما النوع الثاني فهو مجتمع له واجهات محدودة.³

¹ جمال جعيل، تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر: الصعوبات والحلول، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 23، باتنة، ديسمبر، 2010، ص: 89.

² عيسى بوروي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم الاقتصاد، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص: 7.

³ عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران / السكن والإسكان، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة، 2007، ص: 178.

2- السكن الاجتماعي التساهمي LSP

هو السكن الذي يخضع لإجراء هيئات عن طريق المرقين العقاريين والمتعاملين العموميين أو الخواص الذين بإمكانهم إثارة طلب محتمل ميسور من بين الأسر المدعوة بالأسر ذات الدخل المتوسط وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي تمنحها الدولة.¹

3- السكن الترقوي المدعم LPA

هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية، لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية ال LSP، يتم 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 الدولة.²

فهو الصيغة التي تمت الإشارة إليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، وقد جاء تعريفه ضمن نص المادة الثانية ضمن السكنات الجماعية على انه سكن جديد ينجز من قبل مرقي عقاري ويوجه للطلابين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار احكام هذا المرسوم، حيث ينصرف التأهيل إلى الفئات التي تستفيد من دعم الدولة وهي الفئات المتوسطة من ذوي الدخل المتوسط ممن يثبتون مستوى دخل ثابت، ولا يملكون سكن أيا كان نوعه ولم تسبق لهم الاستفادة من اعانة الدولة في هذا المجال. اما الدخل الذي تتقرر بناءا عليه الاستفادة فيتمثل في الراتب الشهري للمستفيد وزوجه عند الاقتضاء.³

فهو كل سكن جديد ينجزه المتعهد بالترقية العقارية أي (المرقي العقاري) حاليا وموجه للطلابين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة، ويجب ان يتم انجاز هذه الصيغة طبقا للخصائص التقنية والشروط المالية المحددة قانونيا.⁴

¹ في يوم 04 فيفري 2022، على الساعة 12:21. www.logement-algerie.com

² ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 03، الجزائر، قسنطينة، 2016، ص: 204.

³ عبد الله قادية، اليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، جامعة اسطمبولي، معسكر، ص: 74.

⁴ محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020، ص: 166.

4- السكن الاجتماعي

يعتبر سكنا اجتماعيا كل سكن ممول كلياً من أموال الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة.¹

5- السكن الريفي LR

هو كل سكن منجز في إطار سياسة التنمية الريفية الذي يهدف إلى تشجيع انجاز سكنات في المحيط الريفي وترقيتها وكذا محاربة النزوح الريفي، وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع المتوسطة.²

الوسط الريفي بشكل عام وحسب المشرع هو جزء من الإقليم يكون اقل بناء ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى، وبالنظر إلى هذه الخصوصية التي يتمتع بها هذا الوسط تم استحداث صيغة سكنية تتماشى وهذه الخصوصية ويتعلق الامر بالسكن الريفي وهو حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 " كل سكن ينجزه اشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي يجب ان ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي".³

تأخذ مساهمة الدولة شكل اعانة مالية مباشرة تختلف قيمتها باختلاف موقع الأرض موضوع البناء التي يفترض ان يثبت المستفيد ملكيتها، لتصل إلى 100 مليون سنتيم لمناطق الجنوب و 70 مليون سنتيم بالنسبة لباقي المناطق، اما عن شروط الاستفادة فتتمثل وإلى جانب توفر قطعة الأرض موضوع البناء، اثبات دخل يقل أو يساوي ست مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون.⁴

6- السكن التساهمي

حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000، يعتبر السكن التساهمي الاجتماعي احد برامج السكن الموجه لفئات ذات الدخل المتوسط الذين يقل أو يساوي دخلهم 5 مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون 800000 دج، ولا يمكن الحصول عليه الا اذا كان المستفيد أو زوجه لا يملكون سكن أو يقطنون في سكنات غير لائقة، ولم يستفيدوا من مساكن في اطار الأملاك العمومية أو اعانة موجهة للبناء،

¹ في 04 فيفري 2022 على الساعة 16:26. www.al-souwafa.ahlamontada.com

² محمد الطاهر العمودي، استثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص تحليل اقتصادي، الجزائر، 2012، ص: 131.

³ نجيب بوشكريط، فاتح خلاف، الاستثمار في مجال الترقية العقارية وأثره في تنمية مناطق الظل بالجزائر - السكن الريفي المجمع نموذجا- مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، الجزائر، 2022، ص: 795.

⁴ عبد الله قادية، مرجع سابق، ص 76.

كما يركز على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد و اعانة الدولة، فالمساهمة الفردية تكون حسب التكلفة الحقيقية للسكن الذي لا يجب ان يتعدى فيها سعر التكلفة الحد القانوني 200 مليون دج.¹

7/- السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار LV

السكن العمومي الايجاري هو السكن المخصص للعائلات التي لا يسمح لها دخلها الضعيف من الحصول على ملكية سكن، فتخصص الدولة جزءا من مواردها المالية لخلق شروط ملاءمة للحصول على سكن، في إطار مبدأ العدالة الاجتماعية. ويتم انجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري، ويمول من قبل ميزانية الدولة. كما يشترط ان تضمن هذه الدواوين صيانة وترميم التراث العقاري الايجاري وهذا بتحقيق اشغال التصليح. غير ان الواقع اظهر تدهور جزء كبير من هذه الحظيرة العقارية ومحيطها بسبب الكلفة الباهظة لعملية الصيانة وكذلك صعوبة تلقي دواوين الترقية مبلغ الايجار بسبب ضعف مداخيل المستفيدين بصفة دائمة ومنتظمة، ووجود تحويلات فوضوية ومداخل العمارات وزيادة شغل السكنات واهتراء طبيعي لمواد البناء.²

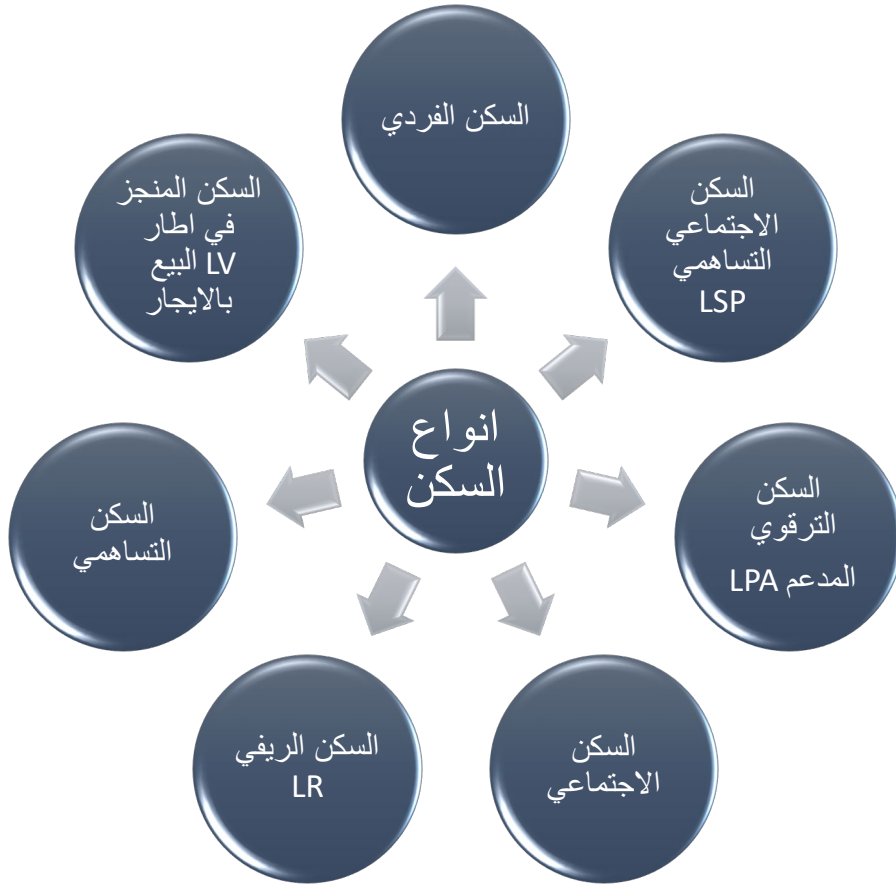
فان البيع الايجاري عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع اجرة دورية فاذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الايجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون ان يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، اما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ العقد فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر.³

¹ سلمى مميش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد 01، الجزائر، 2017، ص: 466.

² ايمان نعمون، سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 02، الجزائر، 2019، ص: 419 - 420.

³ نوار حميل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، العدد 11، تيزي وزو، 2002، ص: 173.

شكل رقم 2 : أنواع السكن



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات السابقة

الفرع الثاني: أهمية السكن

ان للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد وعلى جوانب عديدة، غير انه يمكن حصر هذه الأهمية في ثلاثة جوانب اساسية تهمنا: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي والسياسي على النحو التالي:

1. الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل الاسكان من اهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة الحضرية منها فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني الجزائري، ويشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 7 إلى 9% من الفئة النشطة، كما يمثل الاستثمار السنوي في انجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8% من الناتج الوطني الخام وبين 25 إلى 33% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف الخيرات المادية والمالية للمجتمع فحسب، بل ينبغي ان ينظر إليه على انه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع امكانية تدريب اليد العاملة بصفة دورية، وكذلك دافع للرفع من انتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.

وعليه فان انجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الايدي العاملة بنوعيتها المتخصصة والبسيط، والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول نامية كانت أو متطورة. خاصة في المدن لان فرص العمل متواجدة في المدن وقطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

وتجدر الإشارة إلى انه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثم ثمة القضاء على البطالة فقط، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثل تنمية السكن الريفي وترقيته، من شأنه ان يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة، وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده اي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه ان يجعل حدا للهجرة الريفية نحو المدن حيث مستوى المعيشة اعلى و فرص العمل متوفرة، و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها.¹

2. الأهمية الاجتماعية للسكن:

على اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والاسر من قساوة العوامل الطبيعية، كما يعتبر السكن المكان الذي يمارس فيه الانسان نشاطاته الخصوصية ويحس داخله بالراحة والامن والاطمئنان. كما انه الإطار الأمثل لحفظ خصوصية المرء داخل المأوى أو المسكن أو المنزل، والذي تصونه من الاخرين، وحتى الذين نعيش معهم. ان هذا المكان يساعد الشخص على حفظ خصوصياته الأساسية. وللسكن أثر اجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الاجتماعية، والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه، باعتباره اجتماعي بطبعه ولا يمكن العيش لوحده.

¹ عبد اللطيف بن اشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص: 60.

كما ان الانسان بالإضافة إلى الخطر المادي الذي يواجهه، فإنه يواجه تهديدا من نوع اخر يتمثل في خرق الفضاء الحميمي، وعليه يجب تحقيق الحماية له وجعله بعيدا عن الاخطار فالإنسان يحاول ان يجعل من مسكنه فضاء مغلقا. فالسكن حلقة وصل بين الفرد والمجتمع وإحدى اليات الدمج الاجتماعي.¹

3. الأهمية السياسية للسكن:

ان ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الاحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل السكن في برامجها التنموية، واذا كان هذا الامر قد اضحى من العناصر الاساسية لاي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في اطار كسب اصوات الناخبين لاي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، ان يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية الا احد مظاهر " الديمقراطية السكنية"، و من المور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين افراد المجتمع على ان مشكل السكن في الوقت الحاضر قد اصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى ان الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة ادركوا حقيقة واحدة وهي " حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فان كل القطاعات الأخرى تكون كذلك".

ان قطاع السكن بهذا المفهوم، أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي على السواء، لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها هذه الامة أو تلك. ومما تجدر الإشارة إليه ان الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد اخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة وان مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، ونقص الغذاء....²

المطلب الثالث: تطور قطاع السكن في الجزائر

شهد قطاع السكن في الجزائر استفاقة تدريجية واهتمام بطيء من طرف الدولة التي ادخلته ضمن أولويات اهتماماتها بعد ان تغطنت لدوره في الحياة الاجتماعية للسكان، بل وفي الحياة الحضرية.³

¹ دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران -، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة محمد بن أحمد، وهران -2-، 2016، ص: 44.

² كحدوح فاطمة، النمو الحضوري وأزمة السكن، دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجيستر، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة ام البواقي، 2011، ص: 56.

³ لمياء فائق، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص: 12.

عرف الإسكان في الجزائر عدة تطورات، تبعا للظروف المختلفة التي مرت بها البلاد، ويمكن لنا ان نميز مرحلتين هامتين لتطور أنماط الإسكان في الجزائر تتمثل في مرحلة ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال.

أولاً: أنماط السكن ما قبل الاستقلال

عند النظر إلى العمارة الجزائرية نجدها متنوعة لان الجزائر منطقة جغرافية متنوعة المناخ من الشمال إلى الجنوب، ومن إلى الغرب، هذا التنوع جاء من خلال ابداع الانسان الذي اراد ان يدمج سكانه مع ثقافات مجتمعه مع تنوع بيئتها ومناخها.

ويمكن التمييز بين أنماط السكن ما قبل الاستعمار والأنماط التي وجدت خلال فترة الاستعمار وتختلف كما يلي:

أ. أنماط السكن ما قبل الاستعمار

في هذه المرحلة نميز 3 اصناف من السكن التقليدي هي:

- الطابع التركي: وهو ما يميز خاصة المناطق الشمالية (الساحل) ومثال ذلك قصبة العاصمة، مدينة تلمسان، المدينة القديمة لقسنطينة؛
- الطابع البسيط والمتناسق: ويميز منطقة المرتفعات الجبلية والهضاب العليا كالأوراس (منعة) والقبائل الكبرى؛
- اما ما يميز المناطق الجافة والنصف الجافة، فقد كان الإسكان في هذه المناطق على شكل قصور ونجده في واد ميزاب، وواد سوف وقصور بني عباس في الجنوب الغربي إلى منطقة الهقار بالجنوب في هذه المرحلة نلاحظ رغم التنوع في المساكن كل حسب مناخ وبيئة المنطقة الا ان هذه المساكن تظهر التماثل في بعض الخصائص الاساسية مثل الصحن الذي يتوسط المنزل التماثل في شكل الشوارع والدروب...¹

وعلى العموم فان مساكن المغرب العربي كلها كانت تخضع إلى عاملين يحدداني طرازها واثارها وهما يتمثلان في:

✓ التراث المتوارث عبر الأجيال؛

✓ المستوى الحضاري الذي بلغه المسلمون خاصة في القرنين 3 و 4 للهجرة (9 و 10 م).

¹ ربيعة دباش، مرجع سابق: ص: 82

وهي وان اختلفت بدرجات متفاوتة من منطقة لأخرى بسبب الظروف الطبيعية كالمناخ والارض أو بسبب الاحوال المادية لأهلها، لكنها تظل بصفة عامة متشابهة في إطار المغرب الاسلامي لخضوعها لنفس التأثيرات.¹

ب . أنماط الاسكان خلال فترة الاستعمار

الظروف السكنية المأساوية والقاسية التي كانت تعيشها العائلة الجزائرية على امتداد فترة الاحتلال خاصة بخلق المناطق المحرومة واقامة المحتشدات اثناء مرحلة التحير الوطني.

كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوافر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء، بل كان سكان المدن يقطنون الاحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الاحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي تقطنها جماعات.

اما سكان الارياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون اغلبية هذه المساكن لمشة من الطوب تفتق إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الكثير من الجزائريين.

تدل بعض المعطيات المتوفرة ان الاغلبية الساحقة من الجزائريين بقيت على هامش السكن المعاصر، بل لم نجد اثرا للسكن الاجتماعي الذي يتقاسمه اقلية من الجزائريين إلى جانب اغلبية أوروبية هي برامج محدودة ظهرت في منتصف الخمسينيات من القرن 19 م وخاصة من خلال مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.²

حيث انه خلال هذه المرحلة طبقت سياسة عمرانية تخدم مصالح المستعمر ولا تراعي الأنماط العمرانية والمعمارية ومقومات الهوية الجزائرية مما ادى إلى انقطاع النمط الاصلي وقد قام المستعمر ب:

- ❖ تهديم جزء من بعض هذه المدن وتعويضها بالأنماط الأوروبية واعادة ايواء الجزائريين في مساكن خاصة تفتقر إلى الشروط الصحية؛
- ❖ ظهور العمران المنتظم حيث نصت القوانين على ضرورة وضع مخطط عمراني لكل مدينة زاد سكانها عم 100000 ساكن؛

¹ نفس المرجع السابق: ص: 83.

² راضية بوزيان، واقع السكن في الجزائر: السكن الكولونيالي الفردي نموذجا . دراسة ميدانية ببلدية الذرعان / ولاية الطارف . مجلة الجلفة، الطارف، ص: 6.

❖ ظهور السكن الاجتماعي الخاص بالمستوطنين باستعمال تقنيات غريبة حديثة فقد استقبلت الجزائر سنة 1871 أكثر من 272000 مستوطن؛

❖ اعتماد المستوطن على المخطط الشطرنجي وذلك لأسباب استعمارية.

وخلال هذه الفترة نجد ظهور نمط أوروبي دخيل على النمط الأصلي وانتشار أحياء سكنية فقيرة جدا خاصة أحياء الجزائريين التي شوهت صورة العمارة الجزائرية في إطار إعادة إسكان الجزائريين كل هذا كان لأغراض استعمارية للسيطرة على الوضع.

ثانيا: أنماط الإسكان ما بعد الاستقلال

بعد خروج المستعمر تاركا وراءه مجال عمراني تسوده فوضى عارمة وبعد مغادرة المستوطنين كان من الضروري شغل أماكنهم في مختلف الوظائف، هذا أدى إلى نزوح ريفي وبالتالي التعمير العشوائي والسريع وقد تم ما يلي:

- إعادة إسكان المتضررين في الحرب حسب ميثاق طرابلس 1962؛
- إنشاء المخطط الوطني المبدئي سنة 1965؛
- إنشاء وزارة للأشغال العمومية والبناء لتطوير السكن؛
- وفي سنة 1968 تم إنشاء مكاتب دراسات لتطوير وتنظيم العمران في الجزائر، نذكر من بينها C.A.D.A.T وهي عبارة عن مكتب وطني أوكلت له مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي للجزائر العاصمة؛
- إنشاء وزارة السكن والتعمير في سنة 1977 والتي كان اهتمامها الرئيسي منصب حول السكن ومعالجة مشاكله.¹

فقد كان الوضع العام للاقتصاد الجزائري في هذه الفترة منهارا وسيئا للغاية، وعليه كان على السلطات أن تعيد بناء كيانها والنهوض باقتصادها من جديد، فأخذت على عاتقها القطاعات المنتجة، أما قطاع السكن فلو يولى أي الاهتمام نظرا لوجود عدد كبير من السكنات الشاغرة التي تركها المعمرون، واستمر هذا الوضع إلى غاية سنة 1965.²

بعد سنة 1996 أعيد النظر في السياسة المنتهجة، التي كانت الدولة التي كانت الدولة تتدخل كليا في ميدان بناء السكن وكانت تضمن للعرض العمومي احتكارا شبه كلي، ومن ثمة ادخال رؤية جديدة

¹ رفيعة دبابش، مرجع سابق، ص: 83 - 85.

² ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والافاق، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، البلدة، ص: 70.

تتلخص في احلال فكرة الدولة المنظم محل الدولة محل الدولة المتعامل والمحتكر، مما ادى بعد ذلك إلى تطوير وتنوع صيغ عروض السكن أو الاعانات من أجل من أجل ملاءمتها مع مداخل الاسرة الجزائرية حتى تلبي أكبر عدد ممكن من الاحتياجات السكانية.

انطلاقا من المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية ومخططات شغل الاراضي ثم التفكير بالتعاون مع دائرة تهيئة الاقليم في مسعى اخر يتمثل في تحديد المواقع المحتملة لإنشاء المدن الجديدة للتقليل من الضغط على المراكز الحضرية المكتظة.

زاد حجم الانتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا، وفي هذا السياق تم في خلال الفترة 1999-2003 انجاز 693.280 مسكنا بمختلف الصيغ، وهذا بمتوسط سكني يتجاوز 138.00 وحدة، ففي مجال السكن الاجتماعي تم انجاز أكثر من 248.107 مسكنا و158.692 مسكن خاص بالبناء الذاتي، و107.257 مسكن متعلق بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي و40.278 مسكن انجز من طرف المرقين العقاريين. اما فيما يخص السكن الريفي فقد قدمت الدولة 138.986 اعانة مالية وهذا بقصد التخفيف من النزوح الريفي وتثبيت سكانه بفضل برامج التنمية الريفية باعتبارها برامج تكميلية ترمي إلى النهوض بالجانب الاقتصادي والاجتماعي بالمناطق الريفية.

ومن أجل اعادة الاعتبار إلى النسيج العمراني ومعالجة ظاهرة النزوح الريفي التي عرفت الجزائر مؤخرا، كانت انتشار الاحياء القصدية والتي تعرف باسم السكنات الهشة بشكل مذهل وواسع جدا في المدن، قامت الدولة باتخاذ اجراءات ملموسة وسارعت بمعالجة الوضع بإعادة اسكان المواطنين في مساكن عصرية، اما في مجال التهيئة العمرانية فقد ادخلت تعديلات تهدف إلى احترام مقاييس البناء والتعمير على الدروس والتجارب التي استخلصت من زلزال 2003، والتي ستضع حدا لانتشار السكنات الهشة والبيوت القصدية.¹ وبالتالي فان الجزائر بعد الاستقلال وجدت نفسها في وضع متدهور فكل القطاعات سواء كانت اقتصادية، أو اجتماعية، أو ثقافية، أو إدارية في وضعية تحتاج إلى إعادة النظر في التركيب والتسيير ولهذا لم يخطط قطاع السكن باهتمام كبير من طرف السلطات والمسيرين.²

¹ راضية بوزيان، مرجع سابق، ص: 7.

² سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان - دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن ..، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص: 147.

المبحث الثالث: ماهية التمويل العقاري

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقراض من البنوك والمؤسسات المالية، فيعتبر التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية، فهو يساعد شرائح مختلفة من افراد المجتمع أصحاب الدخل المحدود والمتوسط على تحقيق الرفاهية عن طريق تحسين مستوى المعيشة لديهم، وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل الحصول على مسكن، ولتحديد اسس التمويل العقاري يجب التطرق في هذا المبحث لماهية التمويل العقاري ككل ودراسة كل جوانبه وابعاده.

المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري وأهميته

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري

أولاً: تعريف التمويل: يلعب التمويل دورا حيويا فعلا في الحياة الاقتصادية المعاصرة فهو الشريان الحيوي والقلب النابض الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد للإمام دوما وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيرا عن الدور التمويلي الذي تؤديه تحقيقا للغايات المقصودة منها.¹

تعريف التمويل في الاصطلاح الاقتصادي يعني التغطية المالية لاي مشروع.

تعريف العقار لغة: هو كل ملك ثابت له أصل كالدار.

تعريف العقار نظاما: عرف العقار ي النظام بأنه: " الاملاك المبنية، والارض المشجرة، والمياه، وكل ما يتفرع عن ذلك من حقوق."²

ويتطرق عدد غير قليل من الدراسات والبحوث لموضوع التمويل العقاري بمفاهيم تكاد تكون متطابقة بالمعنى، فيعرف: على انه عبارة عن عملية اقراض وتقديم السيولة النقدية لشراء، أو بناء، أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري، وسداد ذلك بشكل دوري بصورة اقساط دورية لمدة معينة أكثر من 15 عاما في اغلب الاحيان حسب الاتفاق مع جهة

¹ أحمد خيرات، واقع ومستقبل منظومة التمويل الاسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07، الجزائر، افريل 2017، ص: 354.

² فيصل بن ظهير بيك مغل، المسائل المستجدة في التمويل العقاري - دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن، المعهد العالي للقضاء، قسم الفقه المقارن، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، المملكة العربية السعودية، 1437هـ، ص: 30.

التمويل مع تملك العقار بعد سداد الأقساط، ويتيح نظام التمويل حرية اختيار العقار المطلوب شراءه و الملائم لطالب التمويل.¹

ويعرف أيضا التمويل العقاري بأنه تمويل للاستثمار في مجالات شراء، أو بناء، أو ترميم، أو تحسين المساكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية والمحلات التجارية وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات.²

ومن التعاريف السابقة نستخلص ان التمويل العقاري هو: توفير قروض ميسرة إلى حد كبير، وطويلة المدى للأفراد الراهنين من خلال المؤسسات المالية المرهون لديها مثل البنك أو شركات التمويل العقاري، وذلك بهدف شراء أو بناء أو صيانة عقار، هذا ويتم تسديد القرض من خلال الدخل الشهري للأفراد، فهو ذلك النشاط الاقتصادي الذي يعنى بتدبير السيولة النقدية من قبل أحد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح أحد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاصين أو العاميين.

ثانيا: خصائص التمويل العقاري

ان نظام التمويل العقاري قد تختلف تطبيقاته من دولة إلى أخرى وهذا حسب السياسة الاقتصادية والمالية لكل دولة بالإضافة إلى نمط المعيشة كما انه يختلف عن غيره من العمليات القانونية التي تختلط به وتقترب منه ومع كل هذه الاختلافات فالتمويل العقاري ينفرد بخصائص وهي كالتالي:

1. التمويل العقاري عقد مالي

نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويتجلى من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق وكذلك من طرف المؤسسات المخولة لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري واتفاق التمويل العقاري كغيره من الاتفاقات القانونية.³

2. التمويل العقاري من العقود ذات صلة التنفيذ المتتابع

ان اتفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة، اذ تعرف هذه الاخيرة انها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا اساسيا فيه، اذ تحدد محله وهي اما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الايجار والعمل واما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد....

¹ أحمد خيرت، مرجع سابق، ص: 354.

² محمود صبحي، التمويل العقاري، دار أمجد للنشر والتوزيع، الطبعة العربية، الأردن، عمان، 2015، ص: 50.

³ ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري دراسة احكام قانون التمويل العقاري والشريعة المقارنة، دار الجامعة الجديدة، مصر، الاسكندرية، 2017، ص ص: 13 - 14.

واتفاق التمويل العقاري من الائتمان الطويل الأجل (10 سنوات إلى 15 سنة وأكثر) كما انه من بين الشروط التي يجب ان يتضمنها اتفاق التمويل العقاري المدة المحددة للوفاء بأقساط باقي الثمن، لكن الواقع عكس ذلك تماما اذ ان المدة لا تتدخل في التزامات طرفي العقد، فمقدار التزامات كل طرف لا يتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد.¹

3. التمويل العقاري من عقود الاذعان

عقد الاذعان هو عقد يملي فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له الا رفض العقد أو قبوله. ويتميز هذا النوع من العقود بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، فيفرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي.²

4. التمويل العقاري عقد من عقود الاستهلاك

تقوم البنوك بمباشرة نشاطها بجملة اعمال وخدمات تسمى بالأعمال المصرفية أو عمليات البنوك ، فتخضع القروض السكنية باعتبارها من الاعمال المصرفية للقواعد التي تخضع لها هذه العمليات ، وبما ان هذه القروض تهدف إلى اقتناء ملكية مال عقاري كالمسكن أو الأرض لبناء مسكن، فهي تعتبر قروض استهلاكية مدنية، فقد تم ادماج القروض السكنية ضمن قانون الاستهلاك ولاعتراف بصفة الاستهلاك وصفة المستهلك للمقترض المقتني للملكية، فيعتبر الفرد الذي يقترض مال من البنك من أجل شراء أو بناء مسكن أو لاستعماله في تلبية حاجاته الشخصية في السكن وليس لإعادة بيعه أو تأجيره، أي عرضه على الاستهلاك مجددا، مستهلكا.³

ثالثا: خطوات التمويل العقاري

يتقدم العميل الذي يرغب في شراء الوحدة العقارية إلى شركة التمويل أو البنك مباشرة عن طريق وسيط التمويل العقاري، و يوضح طلبه في الحصول على تمويل في حدود 70% مثلا من قيمة العقار على ان يقوم بسداد 30% مثلا فور التعاقد، و ان يتعهد بسداد التمويل الذي سيتم منحه على اقساط دورية 20 عاما مثلا، وبمجرد ان يتقدم العميل بطلبه يقوم بالتوقيع على انه اطلع واستلم صورة من نموذج التمويل

¹ الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص: 18.

² نفس المرجع السابق، ص: 19.

³ سعدية مكدال، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019، ص: 23.

العقاري الذي تم اعداده بواسطة الهيئة العامة للتمويل العقاري، وعندما تستلم مؤسسات التمويل العقاري طلب العميل تبدا فورا بالقيام بالمسؤوليات التالية تمهيدا للتعامل معه وهي تستند إلى ثلاث آليات:

1. التقييم الائتماني للأفراد: تقوم مؤسسات التمويل العقاري بمسح شامل عن أوضاع العميل، اي الدراسة السوقية التي تتناول فيها موقفه من حيث تعاملاته مع البنوك والهيئات المختلفة.

2. التسجيل العقاري: ان العقار المطلوب تمويله يجب ان يكون مسجلا بالشهر العقاري حيث يمكن القيام بإجراءات الرهن العقاري.

3. التغطية التأمينية: تقوم شركات التمويل العقاري بإنشاء قروض الرهن العقاري يكون أصل الوحدة التي تم رهنها هي الضمان لهذه النوعية من القروض.¹

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري

ان الالية الاساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية وذلك في عدة ودائع ادخارية، حيث يقوم بإعادة تكوينها في صور تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص فيما يلي:

أولاً: الأهمية الاقتصادية

ان نموذج التمويل العقاري واعادة التمويل الرهني المطبق حالياً في اغلب الدول النامية والمتطورة يسعى إلى دفع عجلة نمو أنواع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الان لها جزء من المسؤولية المباشرة في تطوير الحضيرة السكانية. فقطاع السكن مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الانتاج، الشغل والاسعار.²

ان الاثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة لسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية، وأثر هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى تعتبر ذات أهمية قصوى، اذ ان كل دينار واحد يصرف على السكن تقابله زيادة ما يقارب 2 دينار.

¹ قرمية دوفي، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والاعمال، العدد4، ميله، جانفي 2020، ص ص: 245 - 246.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص: 22.

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين ان المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين راس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة والاقلة تطورا والغير قادرة على تجنيد الادخار الخاص ادت بالحكومات إلى اللجوء إلى تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية، ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية.

ان ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية اضحى من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي اي أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو بالسلب.¹

ثانيا: الأهمية الاجتماعية

تحدث الدكتور مصطفى هيدب رئيس الاكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية خلال ندوة اقليمية بالقاهرة بعنوان " مواجهة مشاكل الاسكان من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي وقال: " ان مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة للسكان و الهجرة الريفية نحو المدن و زياد معدل الأفراد للسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة، و ان حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى الشروط المناسبة والبدء في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي، واكد أيضا على ضرورة انتهاج الاساليب السليمة في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني.²

المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري

الفرع الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية

أولاً: القروض العقارية حسب برامج معدل الفائدة

يعتمد هذا المعيار على البرامج الخاصة بمنح القروض، والتي يمكن ان يعرضها البنك على المقترضين في شكل بدائل يختارون منها ما يناسبهم، أو كقاعدة يعمل بها البنك لا خيار فيها، ونميز هنا بين:

¹ نفس المرجع السابق، ص: 23-25.

² قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2004، ص: 05.

1/ القروض العقارية بأسعار فائدة ثابتة: يطبق هذا النوع من القروض عادة في الحالات التي يتصف بها الاقتصاد بنوع من الاستقرار في الأسعار، حيث يستطيع البنك ان يقدم قروضا طويلة المدى تتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة، وهنا يقوم المقرض بتسديد مبلغ الفائدة وقسط القرض الأصلي بمبلغ ثابت شهريا، ولا يمكن ان تتغير هذه الأقساط طيلة فترة الاستحقاق، مما يعني احتمال خسارة أحد الطرفين في حالة حدوث تقلبات في أسعار الفائدة. وهناك اشكال عديدة ذات الفائدة الثابتة تختلف بشكل رئيسي فيما بينها بطريقة السداد ومنها:

- القروض العقارية ذات الاستهلاك الثابت؛
- القروض العقارية ذات الدفعات الثابتة؛
- القروض العقارية ذات الدفعات الموزعة.¹

2/ القروض العقارية بأسعار فائدة متغيرة: يتضمن هذا النوع من القروض أسعار فائدة متحركة طيلة فترة الاستحقاق، حيث يمكن ان ترتفع أو تنخفض حسب المؤشرات التي اعتمدت في تحديد معدل الفائدة، وغالبا ما تحدد أسعار الفائدة حسب شروط السوق المالي باعتماد مؤشرات اذونات الخزينة كمؤشر رئيسي لتعديل معدل الفائدة في هذا النوع من القروض، ويتميز هذا النوع من البرامج بمقدرته على تغطية خطر سعر الفائدة بالنسبة للمقرض والمقترض.²

وهي القروض التي يعدل مستوى الدفعات ومعدل الفائدة وشروط الاستحقاق فيها تبعا للتعديلات التي تطرأ على بعض المؤشرات الأساسية والتي يتم الاتفاق عليها من قبل الطرفين، وتتميز هذه القروض عن القروض الثابتة بانها تحمي كل من المقرض والمقترض من مخاطر تذبذب أسعار الفائدة، كما ان معدل الفائدة عليها اقل منه في القروض ذات الفائدة الثابتة.³

¹ إبراهيم مروان جميل الخانجي، اثار التمويل العقاري على قطاع السكن في الأردن (1980-1996)، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة ال البيت، الأردن، 2000، ص: 15.

² ابتسام طوبال، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد المجيد مهري قسنطينة2، الجزائر، 2017، ص: 60.

³ إبراهيم مروان جميل الخانجي، مرجع سبق ذكره، ص ص: 16 - 17.

ثانيا: القروض العقارية حسب مدة القرض

يعتمد هذا المعيار على المدة الزمنية للقرض كأساس لتقسيم القروض العقارية إلى:

- 1/ قروض قصيرة الأجل: هي تلك القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وعادة تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، كما ان تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، وتنفيذ بعض المشاريع السكنية، عادة ما يستدعي تمويلًا عن طريق قروض قصيرة الأجل، والتي تتكفل بها بنوك متخصصة كما هو الحال بالنسبة لصندوق التوفير والاحتياط في الجزائر والذي أصبح يعرف في الآونة الأخيرة ببنك الإسكان نظرا لاحتكاره تمويل المشاريع السكنية في الجزائر.¹
- 2/ قروض طويلة الأجل: هي تلك الاقتراضات التي تفوق مدتها في الغالب سبع سنوات، ويمكن ان تمتد أحيانا إلى غاية عشرين سنة، وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...الخ). وعادة يقوم بتقديم هذا النوع من القروض البنوك العقارية، حيث تدعم قطاع السكن والتعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة.² وتتوقف عملية سداد القرض على ما يتم الاتفاق عليه من شروط يتفق عليها بين الشركة والجهات التي تقدم هذه الأموال في شكل قروض وذلك فيما يتعلق بمعدل الفائدة وتاريخ الاستحقاق وطريقة السداد وما إذا كان يسدد مرة واحدة أو على دفعات.³

الفرع الثاني: التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر

قسم التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر إلى ثلاث اقسام قصير ومتوسط وطويل الأجل.

أولاً: التمويل قصير الأجل

وهو يتمثل في التمويل عن طريق المرابحة والقرض الحسن وعن طريق السلم.

¹ عبد الوهاب رميدي، نحو صيغ بديلة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، معارف مجلة علمية محكمة، العدد 15، ديسمبر 2013، ص: 337.

² نفس المرجع السابق، ص: 338.

³ أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2008، ص: 57.

1/ التمويل بصيغة المرابحة: ويقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد العملاء أو الأفراد من جهة تمويل معينة أن تقوم بشراء عقار ما حدد المواصفات على أن تتبعه له بالأجل وسداد ثمنه على أقساط بربح يتفق عليه مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته.¹

كما تعرف المرابحة المصرفية بأنها اتفاق بين المصرف (بائع السلعة) والعميل (المشتري) على شراء سلعة معينة وبمواصفات محددة على أساس كلفة شراءها، ويتفق العميل مع المصرف على طريقة الاستلام والتسديد، سواء كان الدفع فوراً أو بالتقسيط.² فتنحصر المرابحة في أن يتقدم العميل إلى البنك طالبا منه شراء سلعة معينة بالمواصفات التي يحددها على أساس الوعد منه بشراء تلك السلعة اللازمة له فعلا مرابحة بالنسبة التي يتفق عليها ويدفع الثمن المؤجل اما دفعة واحدة أو مقسطا حسب امكانياته.³

2/ التمويل بصيغة القرض الحسن: وهو قرض بين طرفين أحدهما المقرض والثاني المقترض، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك من المقرض إلى المقترض على أن يقوم هذا الأخير برده أو رد مثله إلى المقرض في المدة والمكان المتفق عليهما، وقد سمي بالقرض الحسن للتفريق بينه وبين القروض في البنوك التقليدية. يوجه هذا النوع من التمويلات للقطاعات التي تتطلب اعانة دائمة بواسطة الدولة.⁴

3/ التمويل بالسلم: وهو بيع شيء يقبض ثمنه مالا ويؤجل تسليمه إلى فترة قادمة وقد يسمى ببيع السلف. فصاحب رأس المال يحتاج أن يشتري السلعة وصاحب السلعة يحتاج إلى ثمنها مقدما لينفقه في سلعته. وبهذا نجد أن المصرف أو أي تاجر يمكن له أن يقرض المال للمنتجين ويسدد القرض لا بالمال النقدي لأنه سيكون (قرض بالفائدة)، ولكن بمنتجات مما يجعلنا أمام بيع سلم يسمح للمصرف أو للتاجر بربح مشروع ويقوم المصرف بتصريف المنتجات والبضائع التي يحصل عليها وهو بهذا لا يكون تاجر نقد وائتمان، بل تاجر حقيقي يعترف الإسلام بمشروعيته وتجارته. وبالتالي يصبح المصرف الإسلامي ليس

¹ حسين حسين شحاتة، صيغ التمويل العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية (الجائز والمنهى عنها شرعا)، جامعة الأزهر، ص 8، عن الموقع الإلكتروني: <https://ebook.univeyes.com> في يوم 8 فيفري 2021، على الساعة 19:22.

² شوقي بورقبة وهاجر زرارقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2015، ص ص: 53 - 54.

³ عبد الحميد محمد الشواربي، إدارة المخاطر الائتمانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص: 1020.

⁴ ابتسام طوبال، كورتل نجاة، طرق وأساليب التمويل العقاري دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مداخلة في اليوم الدراسي بعنوان: نحو تفعيل دور التمويل الإسلامي في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة2، الجزائر، يوم 04 نوفمبر 2018، ص ص: 11 - 12 .

مجرد مشروع يتسلم الأموال بفائدة لكي يوزعها بفائدة أعلى، ولكن يكون له طابع خاص حيث يحصل على الأموال ليتاجر ويضارب ويساهم بها.¹

ثانياً: التمويل متوسط الأجل

وهو يتمثل في التمويل عن طريق صيغة الاستصناع والتقسيط والتمويل التأجيري.

1/ التمويل بصيغة الاستصناع: يعتبر الاستصناع من البيوع الآجلة، أي هو صيغة من صيغ التمويل عن طريق البيوع التي تعتمد على العائد الثابت. إذ ان الاستصناع هو عقد يتم بين طرفين (طالب الصناعة والصانع)، ويتم من خلاله قيام ومباشرة الصانع بعمل صناعة بناء على طلب طالب الصناعة ولصالحه، وينتهي عقد الاستصناع بسداد الثمن مع تمام تسليم السلعة المستصنعة مطابقة للأوصاف أو المواصفات من طرف الصانع لطالب الصناعة. وعليه فلعقد الاستصناع ثلاثة أركان هي العاقدان (الصانع والمستصنع)، الصيغة التي ينعقد بها العقد (الإيجاب والقبول الدالان على الرضا)، والمعقود عليه (وهو الثمن والسلعة موضوع عقد الاستصناع).²

2/ التمويل عن طريق البيع بالتقسيط: وذلك بقيام شركة تمارس نشاط البيع بالتقسيط ببيع العقار الذي تملكه للمشتري بثمن يدفعه الأخير للبائع على شكل أقساط دورية يحدد مقدار القسط ووقت دفعه بما يتناسب مع مقدرة المشتري المالية على الدفع.³

3/ التمويل التأجيري: هو عبارة عن اتفاق تعاقدية بين المؤجر وبين العميل (المستأجر) بموجبه يحق للمستأجر الانتفاع بالصل خلال فترة زمنية محددة وذلك مقابل أقساط دورية يتم الاتفاق عليها مسبقاً (أقساط التأجير) على ان تنتقل ملكية الأصل في نهاية فترة العقد إلى المستأجر تلقائياً أو مقابل مبلغ متفق عليه مع إمكانية شراء الأصل خلال فترة العقد، حيث يتم تملكه للمستأجر بعقد مستقل وهو اما هبة، واما بيع بثمن حقيقي، أو رمزي.⁴

¹ سيف هشام صباح الفخري، صيغ التمويل الإسلامي، رسالة ماجستير في العلوم المالية والمصرفية، كلية الاقتصاد، جامعة حلب، 2009، ص: 12.

² عبد الرحمان بن شيخ، ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية، مجلة دولية محكمة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 13، تيسمبيلت، جوان 2016، ص: 272.

³ علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، الجزائر، ديسمبر 2007، ص: 3.

⁴ زليخة بن حناشي، أهمية التمويل التأجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 42، الجزائر، ديسمبر 2014، ص: 165.

ثالثاً: التمويل طويل الأجل

وهو يتمثل في التمويل عن طريق المشاركة وعن طريق المضاربة.

1/ التمويل بالمشاركة: عقد يلتزم شخصان طبيعيين أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة. كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك. فهو شكل من أشكال تنظيم المشروعات، حيث يسهم شخصان أو أكثر في تمويل العمل وإدارته، بنسب متساوية أو مختلفة، ويتم اقتسام الأرباح بنسب عادلة (ليست متساوية بالضرورة)، متفق عليها بين الشركاء، أما الخسائر فيتم تحملها بنسب رأس المال.¹

فهي تكون وفق مرحلتين: الأولى ان يؤجر الشريك الممول حصته في الملك المشترك إلى شريكه العميل للفترة الزمنية المحددة باجره معلومة مسبقاً لكل فترة، ولكل نسبة مبنية من الحصة، أو بالأجرة التي يتفقان على تحديدها عند مجيء كل فترة زمنية مستقبلية معلومة. الثانية: ان يشتري الشريك العميل حصة الشريك الممول من الملك المشترك على مراحل مبنية، وبمقادير نسبية محددة، في فترات زمنية متعاقبة معلومة بحصتها من الثمن الذي اشتراها فيه "القيمة الاسمية" أو بالثمن الذي يتراضيان عليه في كل معاهدة يبرمانها، في المواعيد المتفق عليها، عند مجيء وقتها.²

2/ التمويل بالمضاربة: هي اتفاق أو عقد أو مشاركة بين طرفين، يقدم أحدهما المال ويسمى رب المال، ويبذل الآخر الجهد والعمل في الاتجار معتمداً على خبرته وجهده وبراعته، ويسمى المضارب، الذي سوف يشغل المال في المجالات الاستثمارية المشروعة، وفيها الغنم بالغرم للثنتين، فإن حصل الربح فإنه يقسّم بين الطرفين على حسب ما يشترطان من البداية بينهما (النصف والثالث...)، والخسارة تكون على رب المال، ويكفي المضارب خسارته لجهد المبدول، إذ ليس من العدل أن يخسر أكثر من جهده، من غير تقصير منه أو إهمال، وإذا ثبت العكس يكون ملزماً بضمان الخسارة ورد المال إلى صاحبه. وقد انتشر العمل بصيغة المضاربة في مجال التجارة الذي يشكل المجال الرئيسي لها، ولكن الفقهاء المعاصرون وسعوا

¹ أمال زقاري، التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد4، تبيازة، جانفي 2018، ص: 32.

² مريم لبوخ ومصطفى بوشامة، التمويل العقاري الإسلامي للسكن - عقد الاستصناع نموذجاً،، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد4، البليدة، اكتوبر 2019، ص: 312.

المجال ليشمل جميع النشاطات الهادفة إلى الربح (تجارة، صناعة، زراعة، خدمات...) ¹. وعموما يستخدم في عقد المضاربة المصطلحات التالية:

- صاحب المال أو رب المال، وهو الطرف الذي يقدم راس المال؛
- العامل أو المضارب، وهو الطرف الذي يتولى العمل في راس المال؛
- راس المال، وهو المبلغ الذي يقدمه رب المال إلى المضارب؛
- العمل، وهو التصرفات التي يقوم بها المضارب؛
- الربح، وهو مقصود المضاربة ويمثل الزيادة على راس المال ويكون مشتركا بين الطرفين ².

الفرع الثالث: التمويل عن طريق التوريق

التوريق هو تحويل القروض الرهنية وأدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة قابلة للتداول في أسواق المال، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية ومالية. وقد عرفت هذه العملية بانها: تلك التقنية التي بمقتضاها تقوم الجهة المبادرة بتحويل قرض أو دين في ذمة الغير إلى ورقة مالية تطرح للتداول بين المستثمرين في سوق المال، من أجل توفير السيولة المالية، مع تحويل مخاطر هذا القرض أو الدين بواسطة التنازل عنه لفائدة كيان مستقل قائم فعلا أو يتم إنشاؤه خصيصا لهذا الغرض، ويقوم هذا الأخير بشراء هاته الأوراق المالية في غالبية الأحيان بثمن أدنى من قيمته الاصلية ثم يقوم بعد ذلك بطرحها للتداول في سوق المال. فهو يعتبر أحد الاليات المستحدثة الذي اعتمده العديد من الأنظمة القانونية من أجل المساهمة في تعزيز قدرات السوق المصرفية، اذ تعدد مزاياه بحسب الأطراف المتدخلة وللاقتصاد الوطني كذلك. ³

واقع عملية التوريق الموجهة للتمويل السكني في الجزائر: يهدف المشرع بتنظيمه قانون التوريق إلى تسهيل عملية التمويل السكني، وهو بذلك يندرج في إضافة مولود جديد للهيئات المتدخلة في التمويل سواء من طرف مؤسسات تمويل كلاسيكي أو مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل أهمها شركة إعادة التمويل الرهني أنشئت من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن مقابل ضمانات كافية. ومن بين مهامها نذكر:

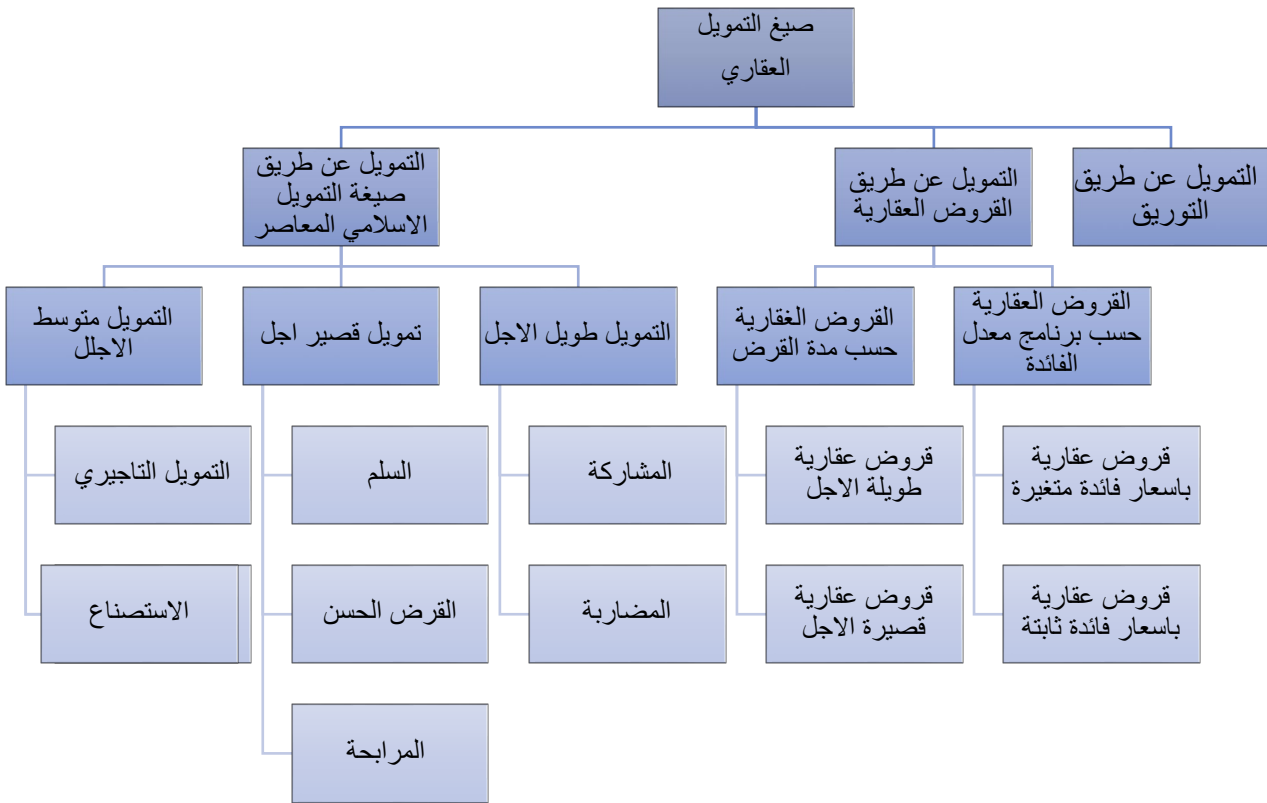
¹ منى خالد بيطار، منى خالد فرحات، الية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد2، دمشق، 2009، ص ص: 15 - 16.

² خديجة خالدي، بن حبيب عبد الرزاق، نماذج وعمليات البنك الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2016، ص: 149.

³ بشير محمودي، توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد1، الجزائر، ماي 2021، ص ص: 222 - 223.

- تنفيذ استراتيجية الحكومة الهادفة إلى تنمية التدعيم المالي؛
 - تطوير وتحسين سوق التمويل السكني؛
 - جلب رؤوس الأموال من السوق المالية وذلك بإصدار أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية؛¹
- فمن الأسباب الأساسية التي تستدعي اللجوء إلى عملية التوريق التحرر من قيود الميزانية العمومية والتخلص من حدود التمويل المصرفي الوطني قبل وجود التوريق.²

شكل رقم 3 : صيغ التمويل العقاري



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات السابقة

¹ نفس المرجع السابق، ص: 232.

² محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الإسلامي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سطيف، ص: 139.

المطلب الثالث: اتفاقيات وأطراف التمويل العقاري

الفرع الأول: اتفاقيات التمويل العقاري

يتكون التمويل العقاري من اتفاقين هما:

1. **الاتفاق الثنائي:** إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو بغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه يجلب ان تكون ملكيته للأرض مسجلة، وان يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وان يتضمن البيانات التالية:

- مقدار التمويل وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء به؛
- الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده.

2. **الاتفاق الثلاثي للتمويل العقاري:** إذا كان التمويل العقاري لغرض الاستثمار في شراء عقار بموجب

اتفاق بين المقرض والمقترض وبائع العقار يجب ان يتفق على ما يلي:

- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض، بما في ذلك تحديد العقار وثمانه؛
- مقدار العقار وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها؛
- التزام المقترض بسداد قيمة التمويل مباشرة إلى البائع؛
- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقترض وان يكون خاليا من اية حقوق عينية للغير؛
- الالتزام برهن العقار لصالح المقترض رهنا رسميا ضمانا للوفاء بالتمويل وملحقاته وعائده؛
- تحديد الملتزم برسوم ونفقات قيد الرهن، ويكفل الاتفاق الثلاثي عدم استخدام المقترض للأموال التي يقترضها في غير الأغراض التي حددها القانون، فضلا على انه يسير عمليتي انتقال الملكية باسم المقترض ورهن العقار لصالح المقترض.¹

الفرع الثاني: أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر وتنظم إليهما أطراف أخرى.

1/- الهيئات المانحة للتمويل العقاري: الهيئة الممولة في التمويل العقاري هي الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري أو غير ذلك من الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول، اي ان الممول في التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقرض) مبلغا ماليا معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون

¹ قرمية دوفي، مرجع سابق، ص: 245.

التمويل العقاري، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بان يكون الممول شخصا طبيعيا، بل يجب ان يكون في صورة مؤسسة مالية لها شخصية اعتبارية، و في ما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري:

أ: الشخصية الاعتبارية العامة

التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن اغراضها، ويعرف الشخص الاعتباري بانه كل مجموعة من الأشخاص والأموال يهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، ومن الأشخاص الاعتبارية نجد الدولة وكذلك المديرية والمصالح وغيرها من المؤسسات العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، شركات التأمين، صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

ب: شركات التمويل العقاري

شركات التمويل العقاري هي مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري، إلى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال وتعتمد شركات التمويل العقاري اساسا على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبي الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطا أوليا، ومن اهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال اصدار الأوراق المالية طويلة الأجل.

ج. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي

تعتبر البنوك من اهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة ولها دور هام في التمويل العقاري، ونجد ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري وهي البنوك التجارية والبنوك العقارية وبنوك الاستثمار.¹

2/-المستثمر (طالب التمويل)

المستثمر أو المقترض هو من حصل على التمويل، وقد يكونه المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني كمنزل أو شقة سكنية أو مقر لمزاولة مهنة ما، وفي غير حالة الشراء يكون هو الشخص الذي تتم لحسابه عملية البناء والترميم أو التحسين لبناء قائم.²

فقد يكون طالب التمويل:

¹ نفس المرجع السابق، ص ص: 245 - 246.

² عبد الحميد ثروت، مرجع سابق، ص: 66.

- شخص طبيعي: يجوز للشخص الطبيعي ان يتقدم لطلب تمويل عقاري سواء من أجل شراء أو بناء سكن، غير انه وان كان باستطاعة كل شخص الحصول على قرض عقاري؛
- شخص معنوي: قد يكون الشخص المعنوي عاما كالوزارات والوحدات الإدارية والمجالس المحلية وقد يكون خاصا كالجمعيات والمؤسسات والشركات كما تمنح البنوك القروض السكنية للأشخاص الطبيعيين المكتبيين ضمن التعاونيات العقارية.¹

3/- أطراف أخرى:

تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة ابرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلقي الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الاطراف الأخرى وهي:

أ. في حالة شراء عقار قائم

يكون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، حيث يلتزم البائع بحالة حقوقه اقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها، بمعنى ان الممول يوفي للبائع بالثمن ويحل محله في حقوقه، كما يلتزم البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خاليا من اي حقوق عينية، فاذا كان التمويل لغرض يملكه ويكون ذلك بموجب اتفاق بين المستثمر والممول وبين اي طرف اخر يكون له شان في هذا الاتفاق، وعليه يحبذ تدخل البائع كطرف ثالث في التمويل العقاري.

ب. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري

يمكن ان يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة ابرامه أو اثناء تنفيذه وفقا للسبب الذي انشا من أجله التزام الصندوق، فاذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخول المنخفضة الراغب في شراء مسكن اقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط، وعليه فان الصندوق يصبح ملتزم بصفة اصلية في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها، بحيث يصبح الصندوق ملتزما بالوفاء بهذه الاقساط في مواجهة الممول.

ج. شركات التامين

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التامين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر، أو بثبوت عجزه الكلي، أو الجزئي، أو بنسبة لا تقل عن 50%، وبثبات هذا الالتزام بناء على شرط في اتفاق التمويل العقاري

¹ سعديّة مكدال، مرجع سابق، ص ص: 13 - 14.

بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء،
أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.¹

¹ قرمية دوفي، مرجع سابق، ص: 247.

خلاصة الفصل

تم التطرق في هذا الفصل مفاهيم عامة حول القروض العقارية بمختلف أنواعها وإجراءات الحصول عليها واهم المخاطر والضمانات، كما تناولنا مفاهيم أساسية حول قطاع السكن في الجزائر واهميته على حياة الفرد وتأثير ذلك في المجالات الأخرى، حيث تم تناول نظرة عامة حول تطور قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال، وأيضاً تطرقنا إلى أسس التمويل العقاري من خلال مفهومه واهميته الكبيرة بالنظر إلى الميزة التي يقدمها في الحياة للإنسان الا وهو السكن ومن أجل هذا قمنا بتقديم نظرة عامة حول النظام العقاري من خلال الهيئات والمؤسسات التي تعمل على منح القروض العقارية للأفراد ومنها البنوك التي تعتبر جهة تمويلية في تحريك نشاط التمويل العقاري نحو الامام، وعلى أساسها يبنى التمويل بمختلف صيغه عن طريق القروض العقارية، أو عن طريق التمويل الإسلامي المعاصر.

وسنتطرق في الفصل الثاني إلى دراسة حالة البنك الوطني الجزائري - وكالة تبسة - ودوره في

تمويل قطاع السكن وطريقة منحه للقروض العقارية.

الفصل الثاني

تمويل قطاع السكن عبر البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491

- المبحث الأول: التعريف بالبنك الوطني الجزائري - الوكالة الرئيسية تبسة 491 -
- المبحث الثاني: سياسة الإقراض بالبنك الوطني الجزائري BNA - وكالة تبسة -
- المبحث الثالث: تأثير منح القروض العقارية على قطاع السكن

تمهيد

بعدها تم التطرق في الفصل السابق إلى الجانب النظري من الموضوع محل الدراسة التعرف إلى الأطر النظرية لكلا المتغيرين، وفي هذا الفصل التطبيقي سنقوم بالربط بينهما من خلال اسقاط الدراسة على البنك الوطني الجزائري - وكالة تبسة 491 - الذي يعد من البنوك التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن.

وقد قسمت هذه الدراسة التطبيقية إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: التعريف بالبنك الوطني الجزائري - الوكالة الرئيسية تبسة 491 -

المبحث الثاني: سياسة الإقراض بالبنك الوطني الجزائري BNA

المبحث الثالث: تأثير منح القروض العقارية على قطاع السكن

المبحث الأول: التعريف بالبنك الوطني الجزائري - الوكالة الرئيسية تبسة 491-

يعتبر البنك الوطني الجزائري BNA بنك تجاري يقوم بتقديم قروض لتمويل مختلف القطاعات من بينها قطاع السكن حيث يتم تمويلها عن طريق القروض العقارية أو صيغة التمويل الإسلامي المعاصر. حيث تم تقديم البنك الوطني الجزائري في المطلب الأول، اما المطلب الثاني حول الوكالة الرئيسية تبسة، وفي الأخير تطرقنا إلى الهيكل التنظيمي للوكالة.

المطلب الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري BNA

قبل التطرق إلى الوكالة الرئيسية للبنك الوطني الجزائري بولاية تبسة - 491- أحد فروع وموقع التبرص لا بد من التعريف بالبنك بصفة عامة.

ويتم التعريف به من خلال التعرض إلى:

➤ نشأة البنك الوطني الجزائري؛

➤ مهام البنك الوطني الجزائري؛

➤ مكانة البنك الوطني الجزائري.

أولاً: نشأة البنك الوطني الجزائري

يعتبر البنك الوطني الجزائري من أول البنوك التجارية التي أنشأت في الجزائر المستقلة، حيث جاء هذا البنك في 13 جوان 1966، معوضاً للبنوك الأجنبية التي توقفت نشاطها بعد الاستقلال لتستبدل به وهي:¹

➤ القرض العقاري للجزائر وتونس؛

➤ القرض الصناعي والتجاري؛

➤ البنك الوطني للتجارة والصناعة في إفريقيا؛

➤ بنك باريس وهولندا؛

➤ مكتب معسكر للخصم.

وبهذا أنشأ البنك الوطني الجزائري.

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

ثانيا: مهام البنك الوطني الجزائري

باعتبار البنك الوطني الجزائري بنك تجاري، فقد كانت له صفة بنك الودائع حيث يقوم بجمعها ومنح القروض قصيرة الأجل وتبعا لمبدأ التخصص في النظام البنكي الجزائري فقد تكفل البنك الوطني الجزائري بمنح القروض للقطاع الفلاحي حيث بدأ في تولي هذه المهمة سنة 1967، وفي سنة 1968 أحتكر البنك التمويل الفلاحي إلى حين إنشاء بنك الفلاحة والتنمية الريفية سنة 1982 بعد إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري وانتقال مهمة تمويل القطاع إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

وكما تحدده المادة 05 من القانون الأساسي للبنك الوطني الجزائري هو بنك للودائع، حيث يقوم بكل الوظائف البنكية التي تخول لمثل هذا النوع من البنوك فمن ناحية جمع الموارد بإمكانه استقبال الأموال من الجمهور في شكل ودائع، إما من ناحية الإقراض بإمكانه منح مختلف القروض والتسيقات بالإضافة إلى عمليات التجارة الخارجية فهي تعالج كل عمليات الصرف وتسوية المعاملات مع الأطراف الأجنبية إلى جانب ضمان العمليات العادية مثل عمليات الصندوق والتسييد عن طريق الشيكات والتحويلات والتوطين البنكي... الخ من العمليات البنكية.

وقد قام قانون النقد القرض بتحديد مهام كل البنوك التجارية الجزائرية على وجه العموم بما فيها البنك الوطني الجزائري، حيث تتضمن العمليات المصرفية وفقا لهذا القانون ما يأتي:¹

- تلقي الأموال من الجمهور وكذلك وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل؛
- القيام بكل عمليات الإقراض؛
- عمليات الصرف؛
- العمليات على الذهب والمعادن الثمينة والقطع المعدنية الثمينة؛
- الاستشارة والمساعدة في مجال تسيير الممتلكات؛
- الاستشارة والتسيير المالي لكل الخدمات الموجهة لتسهيل إنشاء المؤسسات أو التجهيزات وإنمائها مع مراعاة الأحكام القانونية في هذا المجال.

كما أن البنك الوطني الجزائري له مساهماته الفعالة في تمويل المشاريع من خلال منح القروض وتسهيل المعاملات الخارجية فيما يخص استيراد وسائل الإنتاج وذلك مساهمة منه في تشجيع الاستثمار ويعتبر الصندوق الجزائري للتنمية أن البنك الوطني الجزائري بنكا متعدد الأبعاد فهو بنك للودائع وبنك

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

المؤسسات الوطنية وبنك الاستثمار باختصار هو بنك يتجه نحو السوق الداخلية والسوق الخارجية فهي حقا البنك "الوطني الجزائري بسبب تعدد وتنوع أهدافها ومهامها.

ثالثا: مكانة البنك الوطني الجزائري

لقد عرف البنك الوطني الجزائري تطورا ملحوظا خلال مختلف سنوات نشاطه بزيادة إمكانياته البشرية، المادية والمالية، حيث بلغ عدد الوكالات الموزعة على مستوى التراب الوطني 169 وكالة في نهاية سنة 1999.

كما أن البنك الوطني الجزائري احتل في إحصائيات تم إجراؤها حول ترتيب البنوك الإفريقية وانتقاء 200 بنك الأولى على مستوى الإفريقي لينة 2000، المرتبة الحادية عشر بإجمالي ميزانية يصل إلى 4.14 مليار دولار من بين 200 بنك.

وبهذا يعتبر البنك الوطني الجزائري من أهم البنوك لتجارية حتى على المستوى الإفريقي ويرجع ذلك لطول فترة نشاطه وتعدد مهامه وتطورها وانتشار وكالاته على مستوى التراب الوطني والتي تعتبر الوكالة الرئيسية لولاية تبسة إحداهما وموقع التربص لذا سيتم التركيز عليها في مطلب الموالى.

المطلب الثاني: تقديم الوكالة الرئيسية تبسة - 491 -

سيتم التعريف بهذه الوكالة انطلاقا من العناصر الآتية:

- نشأة الوكالة الرئيسية تبسة -491-؛
- مهام الوكالة الرئيسية تبسة -491-؛
- أهداف الوكالة الرئيسية تبسة -491-.

أولا: نشأة الوكالة الرئيسية تبسة -491-

بدأت الوكالة الرئيسية تبسة -491- مهامها بموجب القرار الصادر بتاريخ 13 أفريل 1985 وهي من أهم الوكالات الرئيسية التابعة للمديرية الهوية للاستغلال بعناية وأعطى لها الرقم الاستدلالي 491، وتتفرع منها ثلاث وكالات فرعية هي:¹

- وكالة فرعية لولاية تبسة -483-؛
- وكالة فرعية لبلدية ونزة -484-؛
- وكالة فرعية لبلدية بئر العاتر -486-.

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

ثانيا: مهام الوكالة الرئيسية تبسة -491-

الوكالة الرئيسية بولاية تبسة -491- لها عدة مهام من أهمها:¹

- فتح الحسابات بكل أنواعها؛
- إجراء كل العمليات على الحسابات التي تم فتحها، من سحب ودفق وتحويل؛
- القيام بتحصيل الشيكات وعمليات التحويل؛
- التعامل وفق الأوراق التجارية من خلال التحصيل والخصم؛
- القيام بعمليات الصرف؛
- تسهيل مخلف إجراءات التعاملات الخارجية وفقا لعمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية، سواء التحويلات للخارج قصد التسوية وفتح الاعتمادات المستندية وتسيير العقود التجارية الأجنبية عن طريق التحويل الحر أو التحصيل المستندي؛
- العمل على توفير كل فرص التمويل من قروض قصيرة الأجل بكل أنواعها أو متوسطة الأجل سواء للقطاع العام أو الخاص؛
- تسهيل التعاملات التجارية من خلال تقديم الضمانات للمتعاملين المقبلين على دخول مناقصات؛
- متابعة حسابات العملاء وتسجيل المخالفات كعدم الالتزام بشروط التعاملات المصرفية مثل عدم تغطية حساب مدين، ببحث يتم تشكيل بنك المعلومات يتم توزيع محتوياته على كافة الوكالات والبنوك والمصالح الضريبية والقضائية للحذر من التعامل مع هذا النوع من العملاء؛
- المتابعة الإدارية والقانونية الصارمة لمختلف العمليات المصرفية نظرا للمخاطر المصرفية العديدة التي تواجهها؛
- تأجير الخزائن الحديدية.

ثالثا: أهداف الوكالة الرئيسية تبسة -491-

- الوكالة الرئيسية تبسة -491- باعتبارها وكالة رئيسية على مستوى الولاية فهي تقوم بأغلب الوظائف المصرفية المخولة للبنوك التجارية وذلك رغبة منها في تحقيق الأهداف الآتية:
- العمل على تحقيق الربح باعتبارها شخصية معنوية تتمتع بصفة التاجر خاصة بعد الإصلاح النقدي الذي جاء بموجب القانون رقم 86-12 الصادر في 19 أوت 1986 وإعطاء الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد والمؤسسات بموجب القانون 88-06 الصادر في 12 جانفي

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

1988، وابتداء من هذا التاريخ أصبح نشاط البنوك يخضع إلى قواعد التجارة ولا بد وأن يأخذ أثناء نشاطه بمبدأ الربحية والمردودية؛

➤ السعي إلى تلبية احتياجات العملاء من خلال توفير مختلف العمليات المصرفية بكل أشكالها مع مراعاة عاملي الكلفة والزمن؛

➤ مسايرة التطور التكنولوجي واستخدام ه لتحري السرعة والدقة في تنفيذ أنشطتها؛

➤ إدخال تقنيات حديثة في عالم النشطة البنكية مثل البطاقات الائتمانية وبطاقات الدفع الآلية ووسائل التسويات العالمية مثل نظام السويفت (Swift) وتوفيره على مستوى الوكالات الرئيسية لتسهيل هذه العمليات؛

➤ توفير مختلف احتياجات المتعاملين الاقتصاديين من التمويل من خلال التنوع في محفظة قروضها وبالتالي المساهمة في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمارات التي تؤدي إلى تحقيق الربح وخلق مناصب الشغل.

يعتبر البنك الوطني الجزائري من البنوك التجارية التي تضطلع بأداء كل الوظائف المصرفية وأيضا تعمل على مواكبة التطور الاقتصادي الذي تعيشه البلاد تحاول أن تتكيف ومعطياته، فاستقلالية النظام البنكي واتخاذ لمساره الأصلي في النظام المالي وأدائه لدوره في التمويل الذي خلق من أجله يعتبر إضافة إلى النظام البنكي وهذا ما ينعكس على كل المجالات الاقتصادية وفي نفس الوقت سوف يضاعف من مسؤولية البنوك التجارية التي كانت لا تفكر في تحمل الخسائر من عدمه كون الدولة كانت دائما العون الذي يعمل على تغطية العجز الذي تقع فيه، لكن المعطيات الحديثة تعني ضرورة العمل والسيطرة على الوظائف المصرفية وحتما الماطر المرافقة لها ومنها على وجه الخصوص خطر القرض أو خطر عدم التسديد والذي يحتاج إلى نظام يتكامل فيما بينه ليساعد على التحكم في هذا الخطر ولذا سيتم التطرق إلى الهيكل التنظيمي بالوكالة ودراسة وظيفة الإقراض وموقعها من الهيكل التنظيمي.¹

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للوكالة الرئيسية تبسة -491-

يوضح الهيكل التنظيمي بالوكالة أهم الأنشطة موزعة على مختلف المصالح وهذا ما يوضحه الشكل

رقم (01) حيث يظهر الهيكل التنظيمي مشكلا من:

➤ مصلحة الادارة العامة؛

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

- العلاقات مع الزبون؛
- مصلحة الصندوق؛
- مصلحة العمليات مع الخارج؛
- مصلحة التعهدات الإدارية والقروض.

أولاً: الإدارة العامة

يتواجد على رأس الإدارة العامة المدير المسؤول الأول على حسن سير مختلف الأنشطة بالوكالة والسهر على تنفيذ أوامر ولوائح البنك المركزي والمديرية الجهوية للاستغلال بعناية ويساعده في أداء مهامه نائبين أحدهما يشرف على كل ما يتعلق بمصلحة الصندوق والآخر يشرف على مصلحة القروض والتعهدات،

وتتلخص أهم مهام مدير الوكالة في:

- متابعة ومراقبة نشاط الوكالة وإشرافه على كل العمليات بها، التي لا يمكن أن تتم دون موافقته وتوجيهه بسبب خطورة التعاملات البنكية وضرورة متابعتها من خلال السهر على تطبيق القوانين السارية؛

- السهر على ضرورة سرعة معالجة العمليات بالوكالة؛
- السهر على حسن التسيير المالي للوكالة وميزانيتها؛
- السهر على احترام التوجيهات وتحقيق الأهداف المرسومة؛
- المتابعة الصارمة لحالات عدم سداد القروض.

وعليه على مدير الوكالة أن يعمل على تطبيق المهام الموكلة إليه وإلى موظفيه بصرامة وفعالية، حيث يتم هذا العمل بمساعدة الأمانة العامة وهي أعلى اتصال مباشر مع المدير العام وتوكل مهامه - المدير - في حال غيابه إلى نائب المدير المسؤول الثاني في الوكالة والذي تفوض له أهم مهام المدير لضمان حسن سير الوكالة في حال غيابه وأيضا مساعدته في أداء مهامه السابقة، وتتمثل الأقسام التي تعمل تحت إشرافه في:¹

1- مصلحة الإدارة

تتمثل باختصار مهام هذه المصلحة في تسيير مختلف الموارد البشرية والمادية بالوكالة من مستخدمين، أمن ونقل.

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

2- فرع التعهدات والمنازعات

يهتم هذا الفرع بالجوانب القانونية للنشاط البنكي ومتابعة سير الأنشطة بالوكالة ومن مهامه:¹

- استقبال اعتراضات الضرائب؛
- استقبال اعتراضات الضمان الاجتماعي؛
- تحصيل الضمانات المطلوبة عند منح القروض؛
- العمل على تحصيل القروض المتعثرة وديون النزاعات؛
- متابعة حسن تطبيق الشروط البنكية بصفة عامة؛
- التأكد من نظامية ملفات القروض على الصعيد الإداري، الجبائي والحاسبي؛
- متابعة تطور المؤسسات التي يتم تمويلها (زيارات ميدانية، معلومات استقصائية...الخ).

3- فرع المراقبة

تهتم هذه المصلحة بمراجعة ومراقبة العمليات الحسابية اليومية المنجزة من طرف جميع المصالح وتسوية جميع النقائص.

ثانيا: مصلحة الصندوق

تتمثل مهام هذه المصلحة في استقبال العملاء ومعرفة احتياجاتهم واستعلاماتهم المتعلقة بالخدمات المقدمة على مستوى المصرف وإجراء مختلف العمليات المتعلقة بالحسابات المفتوحة على مستوى الوكالة وكذلك تحديد قيمة الأموال الموجودة في الصندوق يوميا وذلك بمساهمة:

1- فرع الشبابيك

على مستوى هذا الفرع يتم التعامل مع الزبائن مباشرة من خلال شباك إيداع النقود وشباك السحب ومهمته صرف الأموال وتكون هذه العمليات بمختلف العملات الوطنية والأجنبية.

2- فرع التحويلات

يقوم على تحويل أموال العملاء من حساب إلى حساب آخر داخل الوكالة ذاتها أو ما بين الوكالات.

3- فرع المحفظة

يستقبل هذا الفرع مختلف الأوراق التجارية التي تحصل في نفس الوكالة أو في وكالات أخرى.

4- فرع المقاصة

يختص هذا الفرع بتسوية معاملات البنوك عن طريق البنك المركزي.

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

ثالثا: مصلحة العمليات مع الخارج

تهتم هذه المصلحة بمختلف العمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية من استيراد وتصدير وعمليات الصرف والتحويلات بالعملة الصعبة أي الإشراف على كل التعاملات الخارجية من استيراد وتصدير وتوفير أساليب الدفع من اعتمادات مستندية، تحويل حر وتحصيل مستندي حسب الاتفاق بين الطرفين واللوائح السارية.

رابعا: مصلحة التعهدات والقروض

هذه هي المصلحة التي تظهر من خلالها وظيفة الإقراض بالوكالة وهي تهتم بدراسة ملفات القروض بمختلف أنواعها ومن طرف كل المتعاملين، بالإضافة إلى دراسة إمكانية استمرار الوكالة في الإقراض وتنقسم هذه المصلحة إلى فرعين.

1- فرع القطاع العام

تتخصص مهام هذا الفرع في استقبال طلبات الإقراض من طرف المؤسسات العمومية والعمل على دراستها وتحليلها إصدار القرار حول إمكانية منح القرض من عدمها أيا كان نوع القرض.

2- فرع القطاع الخاص

بعد الإصلاحات التي مست النظام البنكي فتح أمام البنك الوطني الجزائري كغيره من البنوك الوطنية فرص تمويل القطاع الخاص وذلك من خلال توفير كل أنواع القروض قصيرة الأجل والمتوسطة الجل والتي خصصت لتمويل المشاريع الاستثمارية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ويتم على مستوى الفرع استقبال الطلبات ودراستها من كل النواحي إدارية، قانونية ومالية.

خامسا: مصلحة العلاقات مع الزبون

وتتمثل مهام القائم بهذه المصلحة فيما يلي:¹

- جلب عدد أكبر من التعاملات وتلبية حاجات ورغبات زبائن البنك؛
- التعرف على ردة الفعل حول الحملة الترويجية قبل القيام بها وذلك للتأكد من صحة الوعود التي سوف تطلقها الحملة؛
- القيام بفحص الخدمة والتعرف على العناصر والمفاتيح الرئيسية فيها والتي يمكن أن تركز عليها حملات الترويج؛
- القيام ببحوث دورية تهدف إلى تقييم تأثير المزيج التسويقي للمؤسسة على مستويات توقعات الزبائن مثل التعرف على تأثير الأسعار؛

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

➤ فهم توقعات الزبائن ومعرفة اهتماماتهم وشرح طبيعة الخدمات المقدمة لهم، أو شكرهم على اختيارهم لخدمات البنك، لأن الاتصال الدائم بالزبائن يجنب البنك الوقوع في مشاكل محتملة عند تقديم الخدمة؛

➤ أداء الخدمة بشكل صحيح ومن أول مرة أي ذات درجة عالية من الاعتمادية، إضافة إلى وجود ثقة عالية بالمؤسسة؛

➤ التعرف على التوجهات العامة للزبائن والمنافسين كذلك والتي يمكن ان يستفيد منها البنك في تعديل استراتيجياته الحالية ووضع استراتيجيات مستقبلية؛

➤ معرفة ما إذا كان الزبون راض أم يحتاج الأمر مراجعة لتجنب تكرار نفس الأخطاء في المستقبل؛

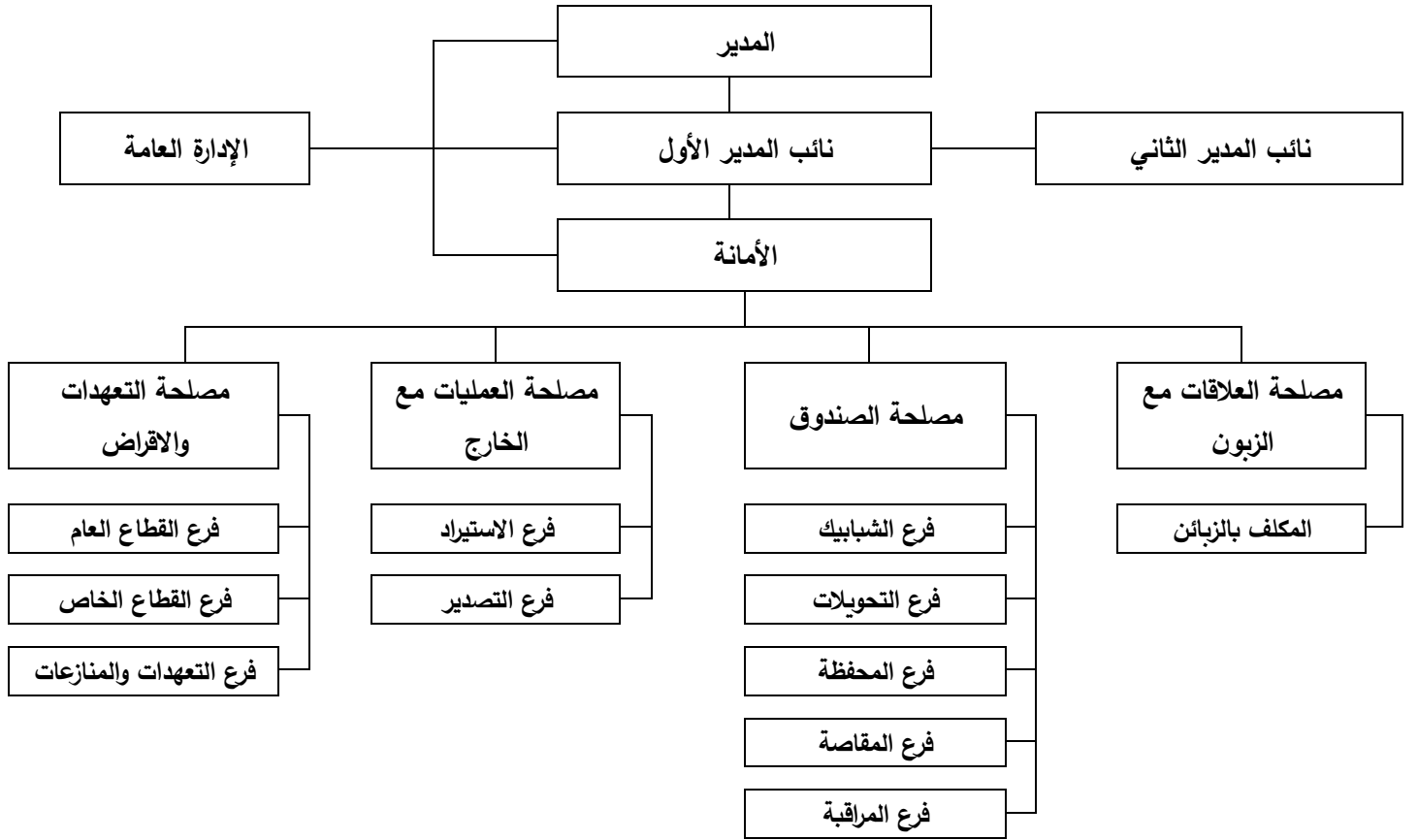
➤ اعطاء أهمية لشكاوى العملاء وانتقاداتهم وامكانية وضع الحلول اللازمة والمناسبة بأسرع وقت ممكن، وأخذ مقترحاتهم حول الخدمة المقدمة بعين الاعتبار؛

➤ تحليل أسباب توقف بعض الزبائن عن التعامل مع البنك، والبحث في الطرق الكفيلة باسترجاع ثقتهم ورضاهم عن الخدمات التي يقدمها.¹

من خلال تفحص الهيكل التنظيمي فإن الوكالة تمارس اغلب الوظائف المصرفية التقليدية المتمثلة في الودائع والقروض، فهي لم تهمل جانب الإقراض الذي خصصت له مصلحة منفردة بدراسة وتحليل ملفات القروض مهما تنوعت أطرافها لكن ما يمكن ملاحظته عدم توفر فروع بالمصلحة لدراسة ومواجهة المخاطر الإقراضية على الرغم من أهميتها وضرورة توفير يد عاملة متخصصة وذات كفاءة تسهر على ذلك.

¹ معلومات مسلمة من طرف البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة 491.

شكل رقم 4: الهيكل التنظيمي للوكالة الرئيسية تبسة - 491-



المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على وثائق المؤسسة

المبحث الثاني: سياسة الإقراض بالبنك الوطني الجزائري BNA

انتهج البنك الوطني الجزائري سياسة لمنح القروض حيث لجا إلى فرض معايير لا بد من توفرها لدى طالب القرض واشترط ضمانات لمواجهة الخطر الممكن التحقق، حيث يقدم عدة أنواع من القروض العقارية، وذلك وفقا لشروط معينة.

المطلب الأول: معايير منح القروض العقارية والضمانات التي يطلبها

تخضع عملية منح القروض إلى عدة إجراءات تخص الهيئة المانحة وطالب القرض وهي كالاتي:

الفرع الأول: معايير منح القروض العقارية

يقصد به الالتزامات الواجب مراعاتها لقبول منح القرض العقاري وتتمثل فيما يلي:

- القرض العقاري موجه لكل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية؛
- مقيم أو غير مقيم بالجزائر بلغ سن الرشد عند طلب القرض العقاري؛
- سن المقترض لا يتجاوز 75 سنة؛
- دخل المقترض ثابت ومنتظم؛
- قادر على تسديد قيمة القرض ذو دخل يساوي على الأقل مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون، (اما بالنسبة للتمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر يساوي على الأقل 4 مليون دينار جزائري).

الفرع الثاني: الضمانات التي يطلبها

من أجل الاستفادة من التمويل العقاري لا بد من تقديم الضمانات التالية:

- رهن حيازي من الدرجة الأولى على السكن المراد شراؤه أو قطعة الأرض التي سوف يشيد عليها المسكن (بناء مسكن).
- رهن عقاري؛ (الملحق 1)
- الكفالة؛
- شهادة العضوية؛
- الاتفاقية (البنك والزيون، المواد القانونية).

والرهن في هذه الحالة يتمثل في عقد ملكية السكن أو عقد ملكية الأرض أو وعد بالبيع، يتصرف في الشيك المرهون في حالة عدم التسديد، في حالة منح القرض فان التامين الخاص للقروض العقارية يجب

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

- تأمين متعدد المخاطر المتعلق بالمساكن؛
- تأمين خطر القرض؛
- تأمين على الحياة في حالة موت المستفيد.

(الملحق رقم 2،3،4)

وهذه الضمانات تطلب ذلك لتغطية الخطر الذي يمكن تحقيقه في هذا النوع من القروض الا وهو نوع عقد العمل.

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة وصيغ تمويلها

تعتمد وكالة تبسة في تمويلها العقاري على صيغتين، صيغة التمويل عن طريق القروض العقارية وصيغة التمويل الإسلامي المعاصر.

أولاً: التمويل عن طريق القروض العقارية

ويتضمن الأنواع التالية:

1. قرض لتهيئة المسكن:

نسبة الفوائد:

- 6.25% لغير المدخرين؛
- 5.25% لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

مدة القرض:

- 30 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من قيمة أشغال التهيئة المقدر.

فترة إرجاء التسديد:

- 06 أشهر على الأكثر (وفق طلب المقترض).

2. قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة "شراء مسكن ترقوي بمساعدة"

نسبة الفوائد:

- 1% إذا كان الدخل قيمته من 01 إلى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
- 3% إذا كان الدخل قيمته من 06 مرات إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- يحدد مبلغ القرض حسب سن ودخل القرض.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض)

3. قرض لشراء مسكن جديد جاهز:

نسبة الفوائد:

- 6.25% لغير المدخرين؛
- 5.75% لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من سعر المسكن.

فترة ارجاء التسديد:

- 06 أشهر على الأكثر (وفق طلب المقترض).

4. قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز:

نسبة الفوائد:

- 1% إذا كان الدخل قيمته من 01 إلى 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون؛
- 3% إذا كان الدخل قيمته من 06 مرات إلى 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من سعر المسكن.

فترة ارجاء التسديد:

- 06 أشهر على الاكثر (وفق طلب المقترض).

5. قرض لتوسيع مسكن:

نسبة الفوائد:

- 6.25% لغير المدخرين؛
- 5.75% لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاثة أشهر على الاقل.

مدة القرض:

- 30 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- 90% من نسبة مقايسة اشغال التوسع.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض).

6. قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد:

نسبة الفوائد:

- 6.25% لغير المدخرين؛
- 5.75% لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاثة أشهر على الاقل.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من تكلفة المسكن.

فترة ارجاء التسديد:

- 06 أشهر على الاكثر (وفق طلب المقترض).

7. قرض لبناء مسكن فردي:

نسبة الفوائد:

- 6.25% لغير المدخرين؛
- 5.75% لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من القيمة المقدرة لأشغال البناء.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض).

8. قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء سكن ريفي:

نسبة الفوائد:

- 1% إذا كان الدخل قيمته من 012 إلى 06 مرات الاجر الوطني الادنى المضمون؛
- 3% إذا كان الدخل قيمته من 06 إلى 012 مرة الاجر الوطني الادنى المضمون.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من تقييم اشغال البناء.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض).

9. قرض لشراء سكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط (لكل أنماط السكن: فخمة، فردية... الخ):

نسبة الفوائد:

- 6.25% لغير المدخرين؛
- 5.75% لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاثة أشهر على الأقل.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من سعر المسكن.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض).

10. قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا.

نسبة الفوائد:

- 1% إذا كان الدخل قيمته من 01 إلى 06 مرات الاجر الوطني الادنى المضمون؛
- 3% إذا كان الدخل قيمته من 06 مرات إلى 12 مرة الاجر الوطني الادنى المضمون.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من سعر المسكن.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض).

11. قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط:

نسبة الفوائد:

- 1% إذا كان الدخل قيمته من 01 إلى 06 مرات الاجر الوطني الادنى المضمون؛
- 3% إذا كان الدخل قيمته من 06 إلى 12 مرة الاجر الوطني الادنى المضمون.

مدة القرض:

- 40 سنة في حدود سن 70 سنة.

نسبة التمويل:

- إلى غاية 90% من سعر المسكن.

فترة ارجاء التسديد:

- 24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض).

التسديد لكل أنواع القروض العقارية يكون:

- بأقساط شهرية ثابتة؛
- امكانية التسديد المسبق (كلية أو جزئية).

ثانيا: التمويل الإسلامي المعاصر

المرابحة للعقار: هي صيغة تمويل تتيح للزبون اقتناء عقار سكني.

"المرابحة العقارية" هي عقد بيع بسعر التكلفة يضاف إليه هامش ربح معروف ومتفق عليه بين الزبون (المشتري)، المشتري المشترك احتمالا (الزوج/ الزوجة) والبنك (البائع). يعد البنك الوطني الجزائري كأول مشتري تجاه (البائع) وكبائع تجاه (الزبون). يقوم البنك بشراء العقار نقدا من البائع وإعادة بيعه للزبون بهامش فائدة معروف ومتفق عليه مع المشتري.

كيف يعمل؟

- يختار الزبون العقار الذي يرغب في الحصول عليه؛
- يشتري البنك العقار من المربي أو من أحد الأفراد؛
- يقوم البنك ببيع العقار للزبون بهامش ربح متفق عليه مسبقا؛
- سعر البيع موزع على فترة تصل إلى 40 سنة، مع اقساط شهرية ثابتة.

مزايا المrabحة العقارية:

- منتج معتمد يتطابق مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- تمويل يمكن ان يصل إلى غاية 90% من سعر العقار؛
- فترة سداد 40 سنة (في حدود سن 75 سنة)؛
- هامش ربح تنافسي.

المطلب الثالث: الوثائق الخاصة بكل نوع من القروض العقارية

وثائق مطلوبة في جميع الأنواع

- طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول؛
- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب الحالة المدنية للمقترض؛
- شهادة إقامة سارية المفعول؛

- شهادة ميلاد رقم 12؛
- بالنسبة للأجراء: شهادة عمل حديثة التاريخ وكشوفات الرواتب للثلاث أشهر الأخيرة، أو كشف الدخل العام؛
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار، الحرفيين والمهنيين....).
- آخر تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء.

الوثائق الخاصة بكل نوع

- **قرض لتهيئة مسكن:**
 - نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهر؛
 - الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر؛
 - التقدير الكمي والوصفي لأشغال التهيئة؛
 - تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد.
- **قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة "شراء مسكن ترقوي بمساعدة":**
 - قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL؛
 - عقد البيع على المخطط موثق، مسجل ومشهر؛
 - شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة التعااضدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول.
- **قرض لشراء مسكن جديد جاهز أو قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي**

جاهز:

- قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل، عدد الغرف والعنوان.
- **قرض لتوسيع مسكن:**
 - نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهر؛
 - الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر؛
 - نسخة عن رخصة بناء المسكن سارية المفعول؛
 - التقدير الكمي والوصفي لأشغال التوسيع؛
 - تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد.

- **قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد:**
 - استمارة معلومات (نموذج لدى البنك الوطني الجزائري) موقعة من الطرفين (البائع والمشتري) ومصادق عليها من طرف مصالح البلدية. (الملحق رقم 5)؛
 - نسخة من عقد ملكية العقار؛
 - الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر؛
 - تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد.
- **قرض لبناء مسكن فردي:**
 - عقد ملكية الارض أو شهادة حيازة مسجلة ومشهرة؛
 - الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر؛
 - نسخة من رخصة البناء سارية المفعول؛
 - التقدير النسبي والوصفي لأشغال البناء؛
 - تقرير تقييمي للأرض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد.
- **قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن ريفي:**
 - قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL؛
 - عقد ملكية الارض أو شهادة الحيازة مسجل ومشهر؛
 - الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر؛
 - نسخة من رخصة البناء سارية المفعول؛
 - التقدير النسبي والوصفي لأشغال البناء؛
 - تقرير تقييمي للأرض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد.
- **قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط أو قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط:**
 - شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة التعاقدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول؛
 - عقد البيع على المخطط مسجل ومشهر.
- **قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا:**
 - نسخة من عقد ملكية الارض أو شهادة الحيازة مسجل ومشهر؛

- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر؛
- نسخة عن رخصة بناء المسكن سارية المفعول؛
- التقدير النسبي والوصفي لأشغال البناء؛
- تقرير تقييمي للأرض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد.
- **المرابحة العقارية:**
- نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول؛
- شهادة اثبات الحالة العائلية؛
- شهادة ميلاد؛
- شهادة إقامة؛
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص؛
- شهادة عمل حديثة وكشوفات الرواتب للثلاثة أشهر الأخيرة، أو كشف الدخل العام؛
- اثبات المداخل المقدمة من قبل غير المقيمين يجب ان يتم المصادقة عليها من طرف الخدمات القنصلية ذات الاختصاص الإقليمي؛
- كشف الحساب للثلاثة شهور الأخيرة؛
- اخر ثلاث تنبيهاات جبائية أو اي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الاجراء؛
- جداول الميزانية وكذا جداول الحسابات المالية والنتائج للسنوات المالية الثلاثة الاخيرة بالنسبة لغير الاجراء (التجار) الذين تقدموا بالحصول على تمويل يفوق 20 مليون دينار جزائري؛
- اخر مستخرج ضريبي لغير الاجراء.

المبحث الثالث: تأثير منح القروض العقارية على قطاع السكن

تمر عملية منح القرض العقاري بعدة مراحل كل حسب طبيعة القرض المراد الحصول عليه، من بين أنواع القروض العقارية فقد اسقطنا دراستنا على أحدها وهو قرض لشراء مسكن جديد جاهز مدعم بـ 4.45%

المطلب الأول: مراحل منح قرض عقاري

يتقدم السيد (X)، موظف في مؤسسة سونلغاز لطلب شراء مسكن جديد جاهز، يقوم الوكيل التجاري باستقبال الزبون وإعلامه بكامل شروط التمويل والقبول من أجل الحصول على القرض بالإضافة إلى تكاليف القرض وطريقة المعالجة ومدتها.

وعند اجراء الزبون المقابلة مع المكلف بمنح القروض يتحصل هذا الاخير على المعلومات من الزبون لتحديد مبلغ القرض. (مثال: الملحق رقم 6)
يتم تحديد هذه المعلومات من خلال مراجعة ما يلي:

- ❖ **الوضعية المدنية:** وهي معلومات شخصية تخص الزبون الاسم، اللقب، مكان الميلاد وتاريخ الميلاد؛
- ❖ **الوضعية المهنية:** ويشمل كل ما يتعلق بمهنة الزبون ومداخيله ونوع الوظيفة التي يشغلها وهل ينتمي إلى القطاع العام أو الخاص؛
- ❖ **الوضعية المالية:** كشف الحسابات البنكية، الحساب الجاري البريدي وكل معاملاته المالية.
- اثناء هذه المقابلة يتم التعرف على مبلغ القرض، عدد الدفعات والتأمينات.
- عند قبول الزبون للشروط يقدم له قائمة من الوثائق المطلوبة لتكون ملف القرض.
- يتم تحديد موعد مع الزبون لإيداع كل الوثائق المطلوبة منه حسب نوع القرض المراد الحصول عليه.

الملف المطلوب:

- طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول؛
- بطاقة عائلية أو بطاقة شخصية حسب الحالة المدنية للمقترض؛
- شهادة إقامة سارية المفعول؛
- شهادة ميلاد رقم 12؛

➤ بالنسبة للأجراء: شهادة عل حديثة التاريخ وكشوفات الرواتب للثلاث أشهر الأخيرة، أو كشف الدخل العام؛

➤ نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ)؛

➤ آخر تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء؛

➤ قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل، عدد الغرف والعنوان.

يقوم بإحضار الملف إلى مصلحة القروض لتقوم بدورها بالتأكد من مطابقة الوثائق المقدمة لتقادي

أي مشكل والتأكد من ان الزبون ليس له أي ارتباط مع أحد البنوك الأخرى وانه قادر على الوفاء.

في حالة لم يكن الملف كاملا يطلب منه استكمال الملف وتحديد موعد جديد معه.

ولتكن طبيعة العقد منتهي العقد متجدد.

المعلومات الشخصية بالزبون:

جدول 1: يوضح المعلومات الشخصية للزبون

البيان	الزبون
الاسم واللقب	X
تاريخ الميلاد	1981/03/21
العمر	39 سنة
الحالة العائلية	متزوج
الدخل	6700000
الوظيفة	موظف لدى شركة سونلغاز
قيمة السكن	603456480
المساهمة الشخصية	63456480
قيمة القرض	540000000
مدة القرض	31 سنة
العمولة	3213000
تامين القرض	6424000
الدفعة الشهرية	2678300

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على الوثائق المقدمة من طرف الوكالة.

اللجنة تدرس الملف المطلوب

وذلك من خلال:

- دراسة وثيقة تعاین الاجر والدخل بالنسبة للزبون؛
- دراسة وثيقة عقد الملكية والسلبية (من الوكالة العقارية).

تأخذ الملفات للدراسة لمدة أقصاها 15 يوم

وبعد دراسة الملف وقبوله من طرف اللجنة تم إعطاء السيد X القرض حيث يقوم بتسديد دفعات شهرية بمبلغ 2678300، لمدة 31 سنة، حيث انه لم يتم تسديد كامل القرض بعد.

المطلب الثاني: شروط تقديم القرض العقاري وكيفية استعماله

الفرع الأول: شروط تقديم القرض العقاري

- يجب على المستفيد من القرض ان يقوم بتحويل مبلغ مالي إلى حسابه البنكي وهذا المبلغ يجب ان يتمثل 10% من تكلفة المسكن كحد أدنى؛
- كل تحويل مباشر من طرف المستفيد من القرض إلى صاحب المسكن يجب ان يكون مثبت بواسطة فواتير قانونية وممضية؛
- دفع منح التامين من طرف المستفيد وكذا تكاليف الموثق عمولة تسيير القرض كما ان هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض؛
- يجب ان لا يتجاوز مبلغ القرض 90% من تكلفة السكن المرغوب شراؤه أو بناؤه؛
- يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد؛
- كما يمكن ادراج عدد كبير من العائلة ضمن الالتزام التضامني (الزوج، الاب، الام...).

الفرع الثاني: كيفية استعمال القرض العقاري

استنادا للمادة 03 من اتفاقية القرض العقاري فان مدة استعمال القرض تكون كالتالي:

- في حالة عدم استعمال القرض من طرف المستفيد بعد مدة أقصاها 3 أشهر من تاريخ الاشهار بالقروض (التبليغ) و6 أشهر في حالة قوة القاهرة فان هذه الاتفاقية تعتبر ملغاة؛
- يجب على المستفيد من القرض في إطار بناء مسكن ان ينجز الاشغال الكبرى في اجال أقصاها 12 شهر بعد قبضه الدفعة الأولى، الا إذا وجدت قوة القاهرة حالة دون ذلك استطاع البنك معاينتها قانونيا، وعند انقضاء هذا الأجل إذا سجل تأخير في انجاز الاشغال الكبرى، فان المستفيد من القرض يخضع لدفع علاوة الالتزام والتي تقدر ب 0.5% من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد؛

- أجل تحقيق سكن شخصي هو 36 شهر إذا تعلق الأمر ببناء مسكن و 12 شهر في حالة التوسيع أو الترميم.

المطلب الثالث: احصائيات حول القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة خلال الفترة 2017/2010 ومدى مساهمتها في تنمية قطاع السكن

يعرض هذا المطلب عدد وحجم القروض الخاصة بتمويل قطاع السكن بصيغة التمويل عن طريق القروض العقارية وصيغة المرابحة.

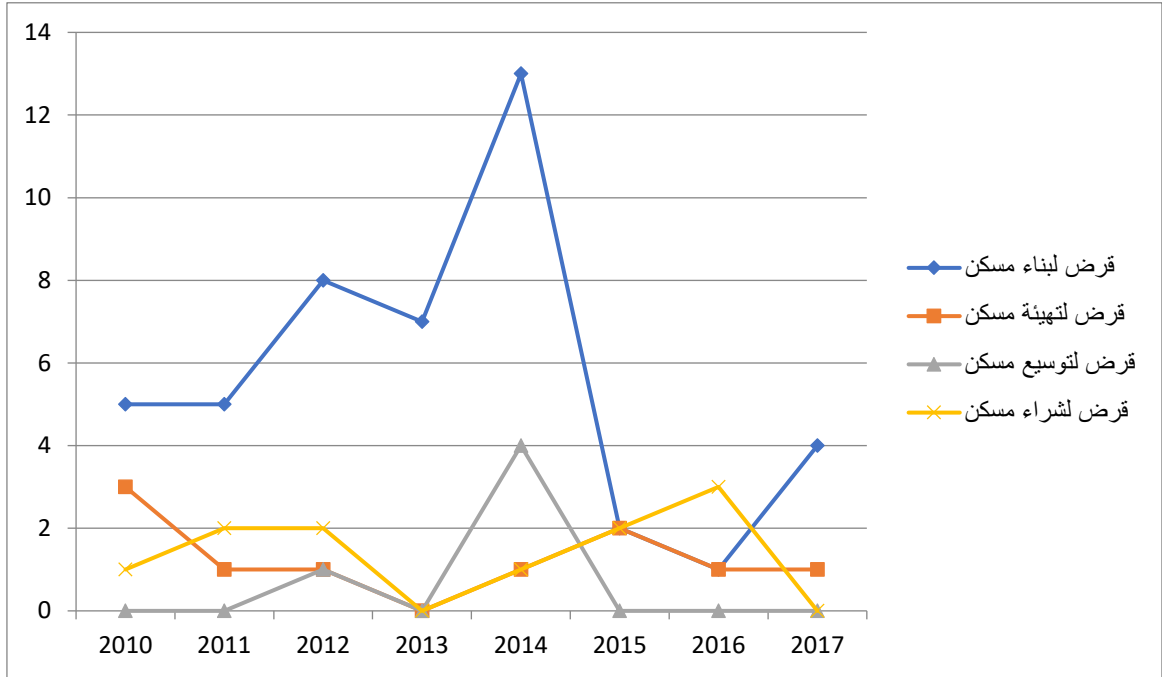
جدول 2: احصائيات القروض الممنوحة من قبل البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة خلال (2017/2010)

العملة: الدينار الجزائري

السنة	قروض لبناء مسكن		قروض لتوسيع مسكن		قروض لتهيئة مسكن		قروض لشراء مسكن		المجموع	
	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ
2010	5	7132737,00	3	2234907,00	0	0	1	2593166,00	9	11960810,00
2011	5	9632237,00	1	1504797,00	0	0	2	6810000,00	8	314490207,00
2012	8	15492779,00	1	801748,17	1	944000,00	2	7063835,00	12	24302362,17
2013	7	13313012,00	0	0	0	0	0	0	7	13313012,00
2014	13	39759141,71	1	814000,00	4	6701386,25	1	30000000,00	19	77274527,96
2015	2	6717565,00	2	2374486,00	0	0	2	11874995,53	6	20967046,53
2016	1	2843550,00	1	1430650,00	0	0	3	15458800,00	5	16889450,00
2017	4	7809689,00	1	1445102,00	0	0	0	0	5	9254791,00

المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على الاحصائيات المقدمة من طرف الوكالة

شكل رقم 5 : منحى يبين عدد القروض بالبنك الوطني الجزائري خلال الفترة (2010.2017)



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعلومات في الجدول رقم باستخدام برنامج (Excel)

نلاحظ من المنحنى ان هناك تنوع في القروض، حيث يقوم البنك الوطني الجزائري بتمويل العديد من القروض الخاصة بقطاع السكن، كما هو موضح في المنحنى اعلاه. كما نلاحظ في سنة 2010 ان القروض الخاصة ببناء مسكن هي الأكبر حيث وصل عددها إلى 5 قروض، مقارنة بالصيغ الأخرى، حيث تمثل قرابة نصف القروض الممنوحة خلال هذه السنة والمقدرة ب 9 قروض.

كما اتضح لنا في سنة 2011 ارتفاع القروض الخاصة بشراء مسكن، حيث كان هناك اقبال ضعيف على طلب الصيغ الأخرى، كما نسجل انخفاض ضئيل في عدد القروض الممنوحة مقارنة بسنة 2010.

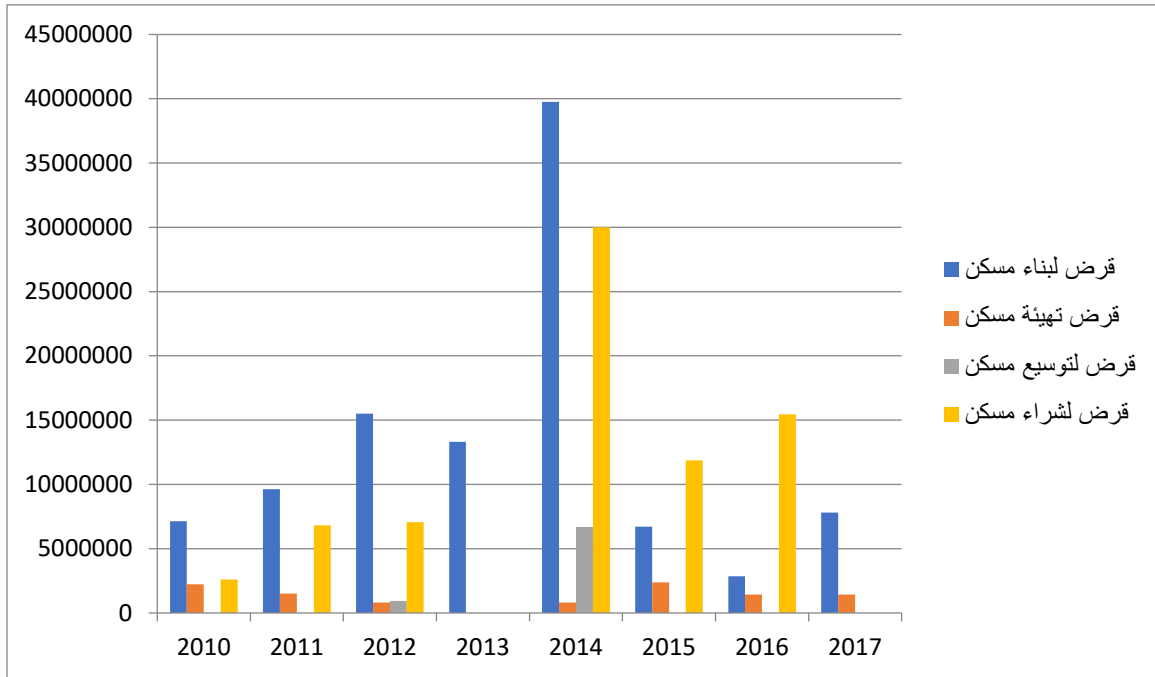
وتم تسجيل في سنة 2012 ان القروض الخاصة ببناء مسكن هي الأكبر ووصل عددها إلى 8 قروض، حيث كان هناك اقبال ضعيف على طلب الصيغ الأخرى، لكن نلاحظ ان الاقبال على قروض توسيع مسكن تحسن مقارنة بالسنوات الماضية (2010 . 2011)، لكن هناك ارتفاع ضئيل مقارنة بسنة 2011.

اما في سنة 2013 انخفاض القروض الممنوحة لغرض بناء مسكن وانعدام الطلب على الصيغ الأخرى، حيث نلاحظ انخفاض القروض الممنوحة لتمويل قطاع السكن مقارنة بالسنوات الأخرى.

ومقارنة بالسنوات الماضية لاحظنا في سنة 2014 ارتفاع في عدد القروض الممنوحة لدى الوكالة، بحيث كان عدد القروض الخاصة ببناء مسكن الأكبر والمقدرة ب 13 قرض حيث اخذت الحصة الأكبر فهي تمثل أكثر من نصف القروض الممنوحة خلال هذه السنة والمقدرة ب 19 قرض. وبالتالي نلاحظ ان عدد القروض الممنوحة خلال سنة 2014 اخذ الحصة الأكبر مقارنة بالسنوات الأخرى وهذا راجع إلى سياسة الدولة المنتهجة في دعم هذا النوع من القروض. اما في السنوات الثلاث الاخيرة (2015.2016.2017) انخفاض ملحوظ في عدد القروض الممنوحة من قبل الوكالة، وذلك راجع إلى الأوضاع الاقتصادية التي مرت بها الجزائر وارتفاع معدلات الفائدة وتذبذب اسعار البترول الذي ادى إلى انخفاض قيمة الدينار الجزائري.

شكل رقم 6 : اعمدة بيانية تبين حجم القروض لدى البنك الوطني الجزائري . وكالة تبسة . خلال (2017/2010)

العملة: الدينار الجزائري



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعلومات في الجدول رقم باستخدام برنامج (Excel)

من خلال الشكل رقم (6): الخاص بحجم القروض لدى البنك الوطني الجزائري . وكالة تبسة . خلال

2017/2010 نسجل الملاحظات التالية:

نسجل خلال سنة 2010 كان القرض المخصص لبناء مسكن الأكبر من حيث المبلغ بقيمة

7132737 دج مقارنة بباقي أنواع صيغ القروض الأخرى ويأتي بعد ذلك القرض المخصص لتهيئة مسكن

والقرض المخصص لشراء مسكن حيث تتراوح قيمتها بين 2234907 دج و 2593166 دج، اما بالنسبة لقروض توسيع مسكن فكانت معدومة.

ومن خلال سنة 2011 لاحظنا ارتفاع كل من القرض لبناء مسكن بقيمة 9632237 دج والقرض لشراء مسكن بقيمة 6810000 دج، اما صيغة القرض لتهيئة مسكن فكانت قيمتها ضئيلة مقارنة بسنة 2010 فكانت 1504797 دج، وبالنسبة لقروض توسيع مسكن بقيت معدومة.

ولاحظنا أيضا في سنة 2012 ارتفاع في الطلب على القرض لبناء مسكن بقيمة 15492779 دج، ونلاحظ ان الطلب على القرض لشراء مسكن بقي ثابت تقريبا، اما فيما يخص القرض لتهيئة مسكن نلاحظ انخفاض ضئيل في قيمته، كما نلاحظ ان الطلب على القرض لتوسيع مسكن لم يعد معدوما وتقدر قيمته ب 944000 دج.

اما في سنة 2013 تم تسجيل انخفاض في قيمة القرض لبناء مسكن ب 13313012 دج، كما نلاحظ ان قيمة كل من صيغ القروض الأخرى أصبحت معدومة.

وتبين لنا في سنة 2014 ارتفاع كبير وملحوظ مقارنة بالسنوات السابقة في كل من القرض لبناء مسكن والقرض لتوسيع مسكن والقرض لشراء مسكن، وقد بلغت قيمتها 39759141 دج، 6701386 دج، و 30000000 دج على التوالي، اما القرض لتهيئة مسكن كان عكس ذلك فنلاحظ انخفاض قيمته مقارنة بالسنوات السابقة.

كما سجلنا من خلال سنة 2015 انخفاض ملحوظ في كل من قيمة القرض لبناء مسكن ب 6717565 دج، والقرض لشراء مسكن وأصبحت هي الأكبر ب 11874995 دج، والقرض لتوسيع مسكن قيمته أصبحت معدومة، اما في يخص القرض لتهيئة مسكن ف سجلنا ارتفاع في قيمته ب 2374486 دج. وفي سنة 2016 كانت قيمة القرض لشراء مسكن هي الأكبر بقيمة 15458800 دج، تليها قيمة القرض لبناء مسكن التي انخفضت ب 2843550 دج، وتأتي بعدها قيمة القرض لتهيئة مسكن المقدرة ب 1430650 دج، مع بقاء قيمة القرض المخصص لتوسيع مسكن معدومة.

وخلال سنة 2017 لاحظنا ان قيمة القرض المخصص لبناء مسكن الأكبر من حيث المبلغ بقيمة 7809689 دج، يليه القرض المخصص لتهيئة مسكن بقيمة 1445102 دج، اما فيما يخص القروض المخصصة لتوسيع وشراء مسكن فكانت قيمتها معدومة.

ومما سبق ذكره نستنتج ان:

1. صيغة قرض بناء مسكن تجلب أكبر الإيرادات بالنسبة للبنك في مختلف السنوات تقريبا خلال فترة الدراسة (2010.2017)، عدا سنة 2015 و2016 كانت صيغة قرش شراء مسكن الأكبر.
2. القرض المخصص لتهيئة مسكن لا يجلب إيرادات كبيرة للبنك مقارنة بالقرض المخصصة لبناء وشراء مسكن وانعدام صيغة القرض المخصص لتوسيع مسكن ما عدا في سنة 2012، وسنة 2014، نظرا لارتفاع اسعار الفائدة المطبقة من طرف البنك.

جدول 3: يبين احصائيات عامة حول القروض الممنوحة من الوكالة خلال فترة الدراسة

العملة: الدينار الجزائري

التاريخ	قيمة القرض	الفائدة	المدة (بالسنوات)	الدفعة الشهرية	القيمة المتبقية
26/01/2010	1201425,00	6,25%	30	7465,89	1014921,46
23/03/2010	1350000,00	6,25%	26	8838,30	1087463,96
23/03/2010	1500900,00	6,25%	28	9554,32	1182587,49
15/04/2010	630027,00	6,25%	12	6258,72	140904,90
17/06/2010	1600392,00	6,25%	30	9945,14	1296498,10
17/06/2010	1480020,00	6,25%	30	9197,13	-
17/06/2010	829880,00	6,25%	11	8746,14	1250269,29
25/08/2010	775000,00	6,25%	08	10279,21	-
22/09/2010	2593166,00	6,25%	30	15966,57	2125314,31
21/06/2011	3800909,00	6,25%	23	26194,84	-
21/06/2011	1504797,00	6,25%	20	11075,87	-
03/08/2011	2310000,00	6,25%	25	15363,54	1834998,31
04/08/2011	4500000,00	6,25%	22	31642,38	3316851,82
08/08/2011	1600000,00	6,25%	26	10475,02	1296032,12
12/10/2011	829490,00	6,25%	23	5672,67	626544,20
25/10/2011	1398838,00	6,25%	14	12514,15	1700903,35
25/10/2011	2003000,00	6,25%	30	12322,82	638260,66
11/01/2012	3145864,00	6,25%	17	25073,97	1866613,66
19/01/2012	500000,00	4,45%	09	6064,88	-
11/03/2012	3560000,00	6,25%	30	22248,72	3024818,72
13/03/2012	1812400,00	6,25%	24	12261,55	-
27/03/2012	2838960,00	6,25%	23	20365,33	-
29/04/2012	801748,17	6,25%	19	6056,74	1275187,26
29/04/2012	1796079,00	6,25%	21	13219,81	527882,79
08/05/2012	944000,00	6,25%	14	8489,56	454575,73
14/05/2012	1662040,00	6,25%	26	11054,04	1448549,21
14/05/2012	1722222,00	6,25%	25	11951,46	1344999,68
26/07/2012	3503835,00	6,25%	21	25182,29	2606333,76
13/09/2012	2015214,00	6,25%	29	13193,38	1822312,30
26/03/2013	2008604,00	6,25%	27	12975,06	1726918,72
30/04/2013	2580400,00	6,25%	29	12940,45	1821995,13
16/05/2013	1360000,00	6,25%	15	11725,91	824438,38
18/07/2013	3221120,00	6,25%	16	26736,53	2105981,67

العملة: الدينار الجزائري

التاريخ	قيمة القرض	الفائدة	المدة (بالسنوات)	الدفعة الشهرية	القيمة المتبقية
23/09/2013	1127728,00	6,25%	30	7089,64	773413,74
28/10/2013	2586900,00	6,25%	14	23264,44	-
12/11/2013	2236000,00	6,25%	21	16390,17	1740015,80
18/02/2014	4091600,00	6,25%	24	28770,66	3717286,08
19/02/2014	3125720,00	6,25%	12	31051,06	1981839,76
24/02/2014	2033500,00	6,25%	38	11808,63	1950163,53
24/02/2014	2282843,71	6,25%	19	17245,57	-
12/03/2014	1728000,00	6,25%	19	13054,04	1419419,77
14/04/2014	30000000,00	5,75%	17	232116,43	-
14/04/2014	1881108,00	6,25%	35	11155,58	1785756,32
19/05/2014	3998550,00	6,25%	27	21369,54	3549912,98
29/06/2014	1291011,25	6,25%	23	8897,30	1127835,58
09/07/2014	4098752,00	6,25%	28	26091,54	3634585,36
09/07/2014	5022894,00	6,25%	14	45171,77	3768552,47
30/09/2014	3871160,00	6,25%	25	27368,17	832700,01
30/09/2014	1104075,00	6,25%	12	10967,94	3451297,27
30/09/2014	1095044,00	6,25%	17	9441,46	721486,65
16/11/2014	3000100,00	6,25%	18	24901,98	3000100,00
18/11/2014	814000,00	6,25%	10	10342,47	338452,83
20/11/2014	1306200,00	6,25%	16	11262,04	963138,75
15/12/2014	2779370,00	6,25%	22	20457,20	3138140,83
15/12/2014	3750600,00	6,25%	20	27605,81	2382207,53
05/02/2014	1451500,00	4,45%	10	16377,93	565152,90
10/02/2015	6200000,00	4,45%	19	41972,43	4806697,68
23/02/2015	2704315,00	6,25%	39	15704,08	2609517,02
06/07/2015	5674995,53	6,25%	30	36364,24	-
01/10/2015	4013250,00	6,25%	25	26691,66	-
12/10/2015	922986,00	4,45%	17	6618,61	699812,20
21/01/2016	2690000,00	6,25%	31	16453,27	2529293,15
27/03/2016	8318800,00	6,25%	18	65654,17	6824605,48
21/06/2016	1430650,00	6,25%	20	10664,93	1216907,99
18/08/2016	4450000,00	6,25%	16	38367,86	3446291,02
14/12/2016	2843550,00	6,25%	23	10218,39	2617139,08
22/01/2017	2000000,00	6,25%	19	15007,96	1777284,28
14/02/2017	1400670,00	6,25%	30	8726,42	1339104,78
14/02/2017	2398780,00	6,25%	18	19119,37	2104203,20
09/11/2017	2010239,00	6,25%	09	24383,71	1609858,24
28/12/2017	1445102,00	6,25%	25	9691,91	1344051,74

المصدر: من اعداد الطالبتين بالاعتماد على المعطيات المقدمة من الوكالة

نلاحظ من خلال الجدول رقم 3 ان أكبر دفعة شهرية مقدرة ب 23211643 للقرض ذو قيمة

567267 الذي كانت مدة تسديده 17 سنة، وبالمقابل كانت أصغر دفعة شهرية مقدرة ب

للقرض ذو قيمة 82949000 الذي كانت مدة تسديده 23 سنة، اما بالنسبة لباقي القروض فكانت تتراوح الدفعة الشهرية لتسديدها بين 900000 و 5000000 حسب قيمة ومدة القرض. حيث نلاحظ ان مدة التسديد تتراوح بين 9 إلى 39 سنة.

ومما سبق نستنتج ان الدفعة الشهرية تحدد حسب قيمة القرض والدخل الشهري، حيث: عندما يكون الدخل الشهري اقل أو يساوي 3 مرات الحد الأدنى للأجر تكون القدرة على السداد 30% وعندما يكون الدخل الشهري اقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى تكون القدرة على السداد 35%، اما عندما يكون الدخل أكثر من 6 مرات الحد الأدنى تكون القدرة على السداد حسب موافقة الزبون. كما نستنتج ان مدة تسديد القرض تحدد حسب عمر المقترض (75 سنة) وقد تصل إلى 40 سنة بالنسبة للشباب.

نلاحظ من خلال الجدول ان كل القروض الممنوحة من طرف الوكالة خلال الفترة 2017/2010 كانت بنسب فائدة تقدر قيمتها تقدر ب 6,25% ما عدا نسبة واحدة كانت 5,75% لقرض مخصص لشراء مسكن بتاريخ 2014/4/14 حيث كان صاحب القرض يملك دفتر توفير لدى البنك، و4 قروض تقدر فائدتها ب 4,45% وكانت مخصصة للمستفيدين الموظفين في شركات متعاقدة مع البنك (الملحق رقم 7)

من خلال ما سبق ذكره نستنتج ان:

نسبة الفائدة تحدد على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول، وتكون هذه النسبة ثابتة خلال 5 سنوات الأولى بعدما تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط المصرفية العامة حيث نلاحظ ان معدل الفائدة المطبق حاليا على القروض المخصصة لبناء، أو شراء أو توسيع أو تهيئة مسكن هو 6,25% بالنسبة للزبون الجديد، و 5,75% للذين لديهم توفير حساب اكثر من 3 اشهر، كما اقر القانون مؤخرا نسب ميسرة لبعض الفئات من السكان وبعض أنواع السكنات كحالة شراء مسكن ترقيوي أو بناء سكن ريفي أو منجز في منطقة الجنوب أو الهضاب أو شراء سكن بصيغة البيع على المخطط، تكون 1% اذا كان الدخل قيمته من 1 إلى 6 مرات الاجر الوطني الأدنى المضمون، و3% اذا كان الدخل قيمته من 6 إلى 12 مرة الاجر الوطني الأدنى المضمون.

نستنتج ان التمويل العقاري بالبنك خلال هذه الفترة كان عن طريق القروض المخصصة لبناء وتهيئة وتوسيع وشراء مسكن بفائدة 6,25% و 5,45% و 4,45%.

وفي الاخير نلاحظ ان القروض العقارية الممنوحة من طرف وكالة البنك الوطني الجزائري . تبسة . خلال الفترة 2010 . 2017 كانت تقدر ب 71 قرص عقاري.

ومن أجل معرفة نسبة مساهمة وكالة البنك الوطني الجزائري تبسة في تمويل قطاع السكن بواسطة القروض العقارية أجرينا مقابلة مع مدير قطاع السكن بجهاز مديرية السكن والتعمير بولاية تبسة وذلك للحصول على احصائيات السكن في الفترة 2017/2010 والجدول الموالي يوضح ذلك:

جدول 4: الحضيرة السكنية لولاية تبسة خلال الفترة (2017/2010)

السنة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
الحضيرة السكنية	141130	143617	146262	149258	151074	156244	161889	164559

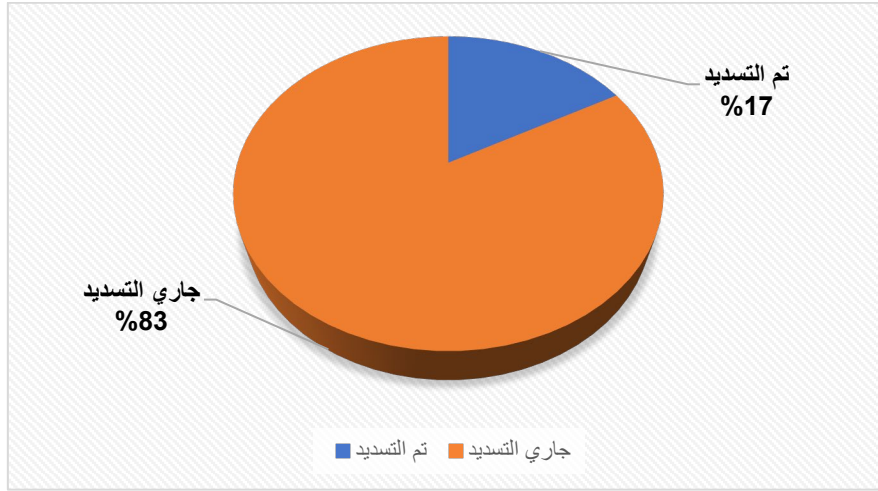
المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على الاحصائيات المقدمة من طرف مديرية السكن لولاية تبسة

نلاحظ من خلال الجدول رقم 4 ان عدد الحضيرة السكنية خلال الفترة (2017.2010) كان 23429 سكن.

ومما سبق نستنتج ان البنك الوطني الجزائري . وكالة تبسة . خلال الفترة (2017.2010) ساهم بتمويل قطاع السكن بنسبة 0.30% فقط.

وبالتالي يمكن القول ان وكالة البنك الوطني الجزائري -تبسة-. لا تساهم بشكل فعال في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

شكل رقم 7 : دائرة نسبية تبين نسبة تسديد القروض في BNA خلال الفترة 2010.2017



المصدر: من اعداد الطالبين بالاعتماد على ما سبق

يتضح لنا من خلال الشكل رقم ان نسبة تسديد القروض العقارية في الوكالة كانت ضئيلة بنسبة تقدر ب 17%، وبالمقابل نسبة القروض جارية التسديد كانت كبيرة بنسبة تقدر ب 83%. نستنتج مما سبق ان عدد القروض المسددة خلال فترة دراستنا اقل بكثير من القروض جارية التسديد وذلك لان القروض العقارية تسدد بدفعات شهرية في مدة محددة الا في حالات شاذة حسب رغبة وقدرة الزبون على التسديد.

جدول 5 : جدول يبين احصائيات التمويل العقاري بصيغة المرابحة في BNA وكالة تبسة خلال الفترة 2021/2022

العملة: الدينار الجزائري

التاريخ	قيمة المنزل	قيمة القرض	قيمة المساهمة الشخصية	القيمة المتبقية
2021\10\05	530000000	470000000	60000000	454333332
2021\11\22	457280208	320000000	137280208	310000001
2022\02\17	1000000000	900000000	100000000	900000000

المصدر: من اعداد الطالبين بالاعتماد على المعلومات المقدمة من الوكالة

نلاحظ من خلال الجدول انه تم ادراج صيغة المرابحة في البنك بداية من سنة 2021، حيث تم منح قرضين فقط خلال سنة 2021 وقرض واحد خلال سنة 2022، كما نلاحظ ان قيمة القروض الممنوحة

لا تساوي قيمة المنزل، بل تمثل نسبة معينة منها مضاف إليها قيمة المساهمة الشخصية، حيث لم يتم تسديد القروض بعد.

ومما سبق نستنتج ان الاقبال على صيغة المرابحة العقارية قليل وهذا راجع إلى ادراجها مؤخرًا في البنك، واستنتجنا أيضا ان البنك يقدم للزبون نسبة معينة فقط من قيمة المنزل والتي تقدر ب 90% اما القيمة المتبقية فتكون في شكل مساهمة شخصية من الزبون والتي تقدر بنسبة 10%.

إضافة إلى المرابحة العقارية تم ادراج صيغة التمويل التأجيري في وكالة البنك الوطني الجزائري بتبسة، ولكن لا يوجد الاقبال عليها بعد نظرا لحدائة ادراجها بالبنك.

خلاصة الفصل

لقد اظهرت الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى وكالة البنك الوطني الجزائري تبسة ان البنك يلعب دورا هاما في منح القروض العقارية وتعرفنا على اهم الخطوات التي يتبناها البنك عند منح القرض العقاري بدءا من استلام الملف من قبل الوكالة قصد دراسته والتأكد من صحته ومصداقيته من الناحية القانونية، ثم بعدها الدراسة المالية من حيث توفر كل الشروط وقدرة الزبون على الوفاء بالتزاماته، كما لاحظنا مدى الاهتمام الكبير والاساسي للبنك بالضمانات الممنوحة من طرف المقترضين ومن خلال النتائج المتوصل إليها خلال دراسة الحالة على مستوى البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة قمنا بدراسة حجم التمويل السكني لبعض الصيغ على مستوى الوكالة خلال الفترة (2010/2017) وبعدها قمنا بتحليل وتفسير النتائج التي توصلت لها دراستنا من خلال المقابلات الشخصية والوثائق المتحصل عليها من المؤسسة وأوضحت الدراسة ان البنك الوطني الجزائري بولاية تبسة يساهم بشكل كبير في تمويل مختلف القطاعات وبالأخص قطاع السكن الذي يعتبر من اهم القطاعات التي يمولها، بحيث يستخدم صيغ مختلفة تتناسب مع مختلف شرائح المجتمع.

خاتمة

خاتمة

ان ظهور أزمة السكن في الجزائر شكل مشكلة للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء، حيث تعتبر عامل مهم في استقرار المجتمعات ومن أسباب ديمومة رقيها وازدهارها وفي هذا الصدد كانت القروض العقارية الوسيلة الانجح بيد الحكومات والدول للقضاء أو التقليل من حجم الطلب وامتصاص العجز، فعند الربط بين الطلب على السكن وإمكانية الحصول عليه عملت البنوك التي لها الأولوية لدعم المتعاملين الاقتصاديين والأفراد بالقروض العقارية.

ورغم كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القروض العقارية من تنوع اشكالها وتعدد طرق تمويل العقار الا انها لم تستطع ان تحقق الاكتفاء من السكن، حيث يبقى مشكل الإسكان من أكبر المشاكل التي تعرفها الجزائر في الآونة الأخيرة، ولعل السبب الرئيسي لهذه المشكلة العويصة لا يكمن في نقص التمويل، فمن خلال دراستنا للتمويل العقاري وبالأخص تلك الموجهة للأفراد لاحظنا لدى بنك الBNA ان هذا الأخير يبذل جهود جبارة من خلال تقديمه لعدة أنواع من القروض العقارية.

الا ان المشكل يكمن في انخفاض القدرة الشرائية لدى افراد المجتمع الجزائري حيث ان اغلب الجزائريين لا يسمح لهم بالحصول على قرض عقاري كبير لعدم امكانيتهم ارجاع مبلغ القرض ذلك راجع أساسا للارتفاع الفاحش في أسعار العقار فانهم لم يتمكنوا من اقتناء مسكن، هذا من جهة ومن جهة أخرى نلاحظ تخوف كبير بيديه الأفراد اتجاه هذه القروض العقارية كون ان البنوك المانحة لها هي بنوك ربوية، والتعامل بالربا محرم في ديننا مما يؤدي إلى النفور منها.

وفي الأخير لاحظنا من خلال تربصنا في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة ان القروض التي يقدمها تمس عدة مجالات كما لاحظنا ان على البنك في دراسته لملفات القروض دراسة دقيقة وجيدة، والتأكد من صحة الوثائق للتقليل من المخاطر.

اختبار فرضية الدراسة

وللإجابة على إشكالية الدراسة المتمثلة في: كيف تساهم القروض العقارية في تمويل القطاع

السكني؟ وما مدى فعاليتها للحد من أزمة السكن في الجزائر؟

قمنا باختبار الفرضية التالية:

لقروض العقارية مساهمة كبيرة في تنمية قطاع السكن لولاية تبسة لكن بنسبة ضعيفة، تم تأكيد

صحة الفرضية من خلال دراستنا حيث اتضح لنا ان وكالة البنك الوطني الجزائري بتبسة تساهم في تمويل

السكن عن طريق منح القروض العقارية بمختلف أنواعها وتقديم تسهيلات للأفراد لتلبية رغباتهم وحصولهم على مسكن، وهذا قد يخفف من حدة أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

نتائج الدراسة

من خلال دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن يمكن استخلاص بعض النتائج يمكن اجمالها في:

- ✓ تساهم القروض العقارية بشكل نسبي في دعم قطاع السكن؛
- ✓ تستخدم البنوك معايير وأدوات فعالة خلال منحها للقروض بغرض التقليل من المخاطر؛
- ✓ يعتبر التمويل العقاري أحد وسائل التمويل من أجل الحصول على قروض وحل مشاكل السكن وذلك من خلال التسهيلات المقدمة من طرف البنك؛
- ✓ تقوم الوكالة بإجراء دراسة دقيقة لملف طلب القرض العقاري للعميل من جميع النواحي العائلية، المهنية وخاصة الوضعية المالية لأنها تعتبر مصدر امان للبنك في حالة تقديم تمويل للعميل؛
- ✓ تقوم الوكالة بتلك الإجراءات السابقة من أجل حماية نفسها من احتمالية الوقوع في المخاطر أو إمكانية التصدي لها في حالة وقوعها حيث تلجأ الوكالة إلى طلب ضمانات كافية لتغطية المخاطر أو التقليل منها؛
- ✓ الضمانات المطلوبة من البنك ليست في متناول جميع الأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف؛
- ✓ تساهم الوكالة في تمويل قطاع السكن بنسبة ضئيلة.
- ✓ ان الطلب الكبير على العقارات تؤدي بالضرورة إلى زيادة عرض العقار في سوق العقارات، لكن العائق الوحيد بالنسبة لطالبي العقارات هو ارتفاع الأسعار.

التوصيات

- استنادا إلى نتائج الدراسة قد توصلنا وبعد التعمق في دراسة الموضوع إلى عدة ملاحظات نراها ضرورية:
- ✓ إمكانية مراعاة الدولة لأصحاب الدخل الضعيف في عملية التمويل؛
 - ✓ تشجيع الخواص للدخول في الاستثمارات العقارية؛
 - ✓ بإمكان الدولة بذل قصار جهدها من أجل تخفيض أسعار العقارات؛
 - ✓ انشاء مباني سكنية موجهة أساسا للكراء بأسعار معقولة تتناسب مع مستويات دخل الأفراد؛
 - ✓ تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب زبائن جدد مع الأخذ بعين الاعتبار عدم الحاق الضرر بالبنك؛

✓ إضافة صيغ تمويلية اسلامية أخرى.

الافاق

بعد دراستنا لموضوع جور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، وذلك للبحث عن مدى مساهمة القروض العقارية في التمويل العقاري من خلال استخدام المعلومات والاحصائيات المتوفرة. بالإضافة إلى ذلك هناك العديد من الأسئلة لا زالت عالقة والتي تعتبر انطلاقة لدراسات وابحاث أخرى مستقبلية، يمكن ان نسوق بعضها فيما يلي:

✓ افاق اقبال الدولة على البنوك الإسلامية لتمويل قطاع السكن في الجزائر؛

✓ أساليب تطوير سياسات التمويل السكني في الجزائر؛

✓ خلق مجال للمنافسة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية في مجال تمويل السكن في الجزائر.

لقد حاولنا بكل جهد واتقان في تلخيص هذا العمل وسعينا للوصول إلى نتائج دقيقة، حيث وفرنا جل وقتنا وتفكيرنا لإنجازه بأحسن صورة ومع ذلك لا نزعم اننا بالغنا به لدرجة الكمال فالكمال لله عز وجل وهو نعم المولى ونعم النصير.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

1. احمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2008.
2. إسماعيل منير أبو شاور، عبد المهدي أمجد مساعدة، نقود وبنوك، مكتبة العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2011.
3. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري دراسة احكام قانون التمويل العقاري والشريعة المقارنة، دار الجامعة الجديدة، مصر، الاسكندرية، 2017.
4. جميل الجنابي هيل عمي، النقود والمصارف والنظرية النقدية، دار وائل للنشر، الطبعة الثانية، الأردن، عمان، 2014.
5. خديجة خالدي، بن حبيب عبد الرزاق، نماذج وعمليات البنك الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2016.
6. زياد رمضان، محفوظ جودة، إدارة مخاطر الائتمان، دار القدس المفتوحة، فلسطين، القدس، 2008.
7. شوقي بورقبة وهاجر زرارقي، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2015.
8. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، الجزائر، 2010.
9. عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران / السكن والإسكان، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، عين مليلة، 2007.
10. عبد الحميد محمد الشواربي، إدارة المخاطر الائتمانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
11. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
12. عبد اللطيف بن اشنهو، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
13. عبد الله قادية، اليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، جامعة اسطمبولي، معسكر.
14. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2004.
15. كامل دريد ال شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان، 2012.
16. محمد داود عثمان، إدارة وتحليل الائتمان ومخاطره، دار الفكر ناشرون وموزعون، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، 2013.
17. محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، 2014.

18. محمود صبحي، التمويل العقاري، دار أمجد للنشر والتوزيع، الطبعة العربية، الأردن، عمان، 2015.
19. وجدي حامل حجازي، القروض المصرفية، دار التعليم الجامعي للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2014.

ثانياً: المجلات

1. ابتسام حاوشين، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والافاق، مجلة علوم الاقتصاد والتسيير والتجارة، البليدة.
2. ابتسام طوبال، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 03، الجزائر، قسنطينة، 2016.
3. ابتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 13، قسنطينة، جوان 2018.
4. احمد خيرت، واقع ومستقبل منظومة التمويل الاسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 07، الجزائر، افريل 2017.
5. امال زقاري، التمويل بعقد المشاركة في المصارف الإسلامية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد4، تيبازة، جانفي 2018.
6. امينة ليلي يماني خالدية، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة دفاتر اقتصادية، العدد2، الجزائر، 2021.
7. ايمان قوال زواوية واخرون، القروض العقارية في الجزائر. دراسة حالة . مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد 7، الجزائر، جوان 2017.
8. ايمان نعمون، سياسات الإسكان والتنمية المستدامة في الجزائر، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد02، الجزائر، 2019.
9. بشير محمودي، توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد1، الجزائر، ماي 2021.
10. جمال جعيل، تقييم فعالية سياسة السكن في الجزائر: الصعوبات والحلول، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد23، باتنة، ديسمبر، 2010.
11. حنان موشارة، الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري، مجلة الفكر، العدد 07، سوريا.
12. راضية بوزيان، واقع السكن في الجزائر: السكن الكولونيالي الفردي نموذجاً . دراسة ميدانية ببلدية الذرعان / ولاية الطارف . مجلة الجلفة، الطارف.

13. زليخة بن حناشي، أهمية التمويل التأجيري وكيفية تطبيقه في بنك البركة الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد42، الجزائر، ديسمبر2014.
14. سلمى مميّش، اقتصاد السكن في الجزائر بين الواقع والطموح، مجلة العلوم الإدارية والمالية، العدد01، الجزائر، 2017.
15. عبد الرحمان بن شيخ، ما يميز التمويل بالاستصناع العقاري عن التمويل بالقروض العقارية الربوية، مجلة دولية محكمة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 13، تيسمسيلت، جوان 2016.
16. عبد الوهاب رميدي، نحو صيغ بديلة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، معارف مجلة علمية محكمة، العدد 15، ديسمبر 2013.
17. علاء حسين علي، التمويل العقاري وضوابط توظيفه في التعاملات الشرعية (دراسة فقهية)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، الجزائر، ديسمبر2007.
18. علال قاشي، جيلالي عشير، مخاطر القروض العقارية واليات مواجهتها، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 03، الجزائر، 2001.
19. قرمية دوفي، دور صيغ التمويل الإسلامية في تمويل القطاع العقاري بدولة الامارات العربية المتحدة، مجلة اقتصاد المال والاعمال، العدد4، ميلة، جانفي 2020.
20. ليلي حدوم، تامين القرض وتامين الكفالة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
21. محمد امين دبار، نجيبة بوراس، اليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، مجلة الدار المتوسطي، المجلد 10، العدد 3، الجزائر.
22. نواره حمليل، عقد البيع بالايجار، مجلة الباحث، العدد 11، تيزي وزو، 2002.

ثالثا: الرسائل والأطروحات

20. ابتسام طوبال، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة2، الجزائر، 2017.
21. ابتسام طوبال، كورتل نجاة، طرق وأساليب التمويل العقاري دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مداخلة في اليوم الدراسي بعنوان: نحو تفعيل دور التمويل الإسلامي في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة2، الجزائر، يوم 04 نوفمبر 2018.

22. إبراهيم مروان جميل الخانجي، اثار التمويل العقاري على قطاع السكن في الأردن (1980-1996)، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة ال بيت، الأردن، 2000.
23. اسيا رمضان، دور القروض العقارية في التمويل السكني في الجزائر، رسالة ماجستير غير منشورة، المدرسة العليا للتجارة، 2005.
24. ايمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية العلوم الحقوق العلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون الاعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.
25. جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر - دراسة حالة - أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، شعبة تسيير المؤسسات، قسم التسيير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011.
26. دحدوح فاطمة، النمو الحضوري وأزمة السكن، دراسة ميدانية لنيل شهادة ماجيستر، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة ام البواقي، 2011.
27. دليلة زرقة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع - دراسة ميدانية بمدينة وهران - ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة محمد بن احمد، وهران -2- ، 2016.
28. رفيعة دبابش، دراسة تحليلية للعوامل المؤثرة على ارتفاع تكلفة السكن الاجتماعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020.
29. زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017.
30. سعدية مكدا، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.
31. سفيان زغدي، الاليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجيستر في الحقوق فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.
32. سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان .دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن ،، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم علم الاجتماع والديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

33. سيف هشام صباح الفخري، صيغ التمويل الإسلامي، رسالة ماجستير في العلوم المالية والمصرفية، كلية الاقتصاد، جامعة حلب، 2009.
34. عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم الاقتصاد، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014.
35. فيصل بن ظهير بيك مغل، المسائل المستجدة في التمويل العقاري . دراسة فقهية تأصيلية تطبيقية، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الفقه المقارن، المعهد العالي للقضاء، قسم الفقه المقارن، جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية، المملكة العربية السعودية، 1437هـ.
36. لمياء فالح، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006.
37. محمد الطاهر العمودي، استثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص تحليل اقتصادي، الجزائر، 2012.
38. محمد الطاهر بلعيساوي، توريق القروض الرهنية في التشريع الإسلامي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سطيف.
39. محمد يوسف، القرض العقاري كالية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2020.
40. الياقوت عرعار، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق " فرع قانون الاعمال "، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2009/2008.

رابعاً: مواقع الأنترنت

1. <https://cnepanque.dz>
2. https://tlemcen13dz.ahlamontada.com/t8490-topic_
3. physique25.yoo7.com
4. www.al-souwafa.ahlamontada.com
5. www.bna.dz
6. www.logement-algerie.com
7. <https://ebook.univeyes.com>

الملاحق



البنك الوطني الجزائري
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

Annexe II à la circulaire n° 2158 du 17/07/2017

DRE :
AGENCE :

DEMANDE DE PRET IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

I. L'EMPRUNTEUR

1- IDENTIFICATION :

Nom :
Prénom :
Fils (fille) de : et de
Date et lieu de naissance :
Situation familiale : célibataire marié (e) veuf (ve)
Adresse du domicile actuel :
N° tél (mobile, fixe) :
Pièce d'identité N° : délivrée le : à :
N° sécurité sociale :
Registre de commerce N° : Identification fiscale :
Domiciliation bancaire : banque CCP
RIB/RIP :

2- SITUATION PROFESSIONNELLE :

Nom et adresse de l'employeur : N° Tél :
Date de recrutement :
Situation : permanent (e) contractuel (le)
Poste occupé :

3- SITUATION FINANCIERE :

a. Revenus :

Revenu mensuel de l'intéressé (emprunteur): DA.
Revenu du conjoint : DA.
Revenu des enfants : DA.
Autres (à détailler): DA.
Nombre de personnes à charge :

b. Crédit en cours :

Nature du crédit :
Banque :
Montant de l'échéance :
Date de la dernière échéance :

af ab

II. LE CO-EMPRUNTEUR OU CAUTION

S'agit-il du conjoint ? Oui Non

1- IDENTIFICATION :

Nom :
Prénom :
Fils (fille) de : et de
Date et lieu de naissance :
Situation familiale : célibataire marié (e) veuf (ve)
Adresse du domicile actuel :
N° tél (mobile, fixe) :
Pièce d'identité N° : délivrée le : à :
N° sécurité sociale :
Registre de commerce N° : Identification fiscale :
Domiciliation bancaire : banque CCP
RIB/RIP :

2- SITUATION PROFESSIONNELLE :

Nom et adresse de l'employeur : N° Tél :
Date de recrutement :
Situation : permanent (e) contractuel (le)
Poste occupé :

3- SITUATION FINANCIERE :

a. Revenus :

Revenu mensuel de l'intéressé (co-emprunteur ou caution): DA.
Revenu du conjoint : DA.
Revenu des enfants : DA.
Autres (à détailler): DA.
Nombre de personnes à charge :

b. Crédit en cours :

Nature du crédit :
Banque :
Montant de l'échéance :
Date de la dernière échéance :

III. LE CREDIT SOLLICITE

1- Objet du crédit :

- Acquisition d'un logement neuf achevé auprès d'un promoteur.
- Acquisition d'un logement vendu sur plans.
- Acquisition d'un logement auprès d'un particulier.
- Auto construction.
- Extension d'une habitation.
- Travaux d'aménagement.

2- Renseignements sur le bien immobilier objet de financement :

Adresse :

Prix d'acquisition du logement ou devis des travaux d'extension, d'aménagement ou de construction du logement :DA

3- Structure de financement :

Montant de l'apport personnel :

Autres apports (aide d'accès à la propriété CNL, FNPOS, ...etc.) :

Montant du crédit sollicité :

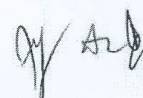
IV. DECLARATION SUR L'HONNEUR

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la BNA tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle jugera utile de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.

Fait à.....le.....

SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR

**SIGNATURE DU CO-EMPRUNTEUR
OU CAUTION**





EXAMENS ET ANALYSES MEDICAUX

Cochez la case correspondante à l'examen / analyse à faire selon la matrice de la sélection médicale.

<input type="checkbox"/>	Analyse Urinaire	
<input type="checkbox"/>	Analyse Urinaire Microscopique	
<input type="checkbox"/>	Sérologie Hépatite B & C	
<input type="checkbox"/>	Examens sanguins 1	<p>a) Hématologie: Formule sanguine complète (globules rouges, globules blanches) ; Plaquettes ; Vitesse de Sédimentation.</p> <p>b) Biochimie: Cholestérolémie totale (Chol; LDL, HDL, Triglycéride) ; Créatinine.</p>
<input type="checkbox"/>	Examens sanguins 2	<p>a) Hématologie: Formule sanguine complète (globules rouges, globules blanches) ; Plaquettes ; Vitesse de Sédimentation.</p> <p>b) Biochimie: Cholestérolémie totale (Chol; LDL, HDL, Triglycéride) ; Créatinine ; acide urique ; SGPT/SGOT/Gamma GT (γGT) ; Alcaline ; Albumine ; Bilirubine ; Phosphatase.</p>
<input type="checkbox"/>	ECG (Repos & Effort)	



RAPPORT MEDICAL

NOM DE LA PERSONNE A ASSURER :

Le médecin est prié de répondre à toutes les questions et de commenter les éventuelles anomalies constatées.

Pièce d'identité n° :

Remarque : le médecin examinateur est prié de vérifier l'identité du proposant.

	NON	OUI	COMMENTAIRES		
1 Avez-vous déjà soigné la personne à assurer ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quand ?	Pourquoi ?	
2 CONSTITUTION					
a) Taille		 cm (résultat de la mensuration)		
b) Poids		 kg (résultat de la pesée)		
c) Périmètre du thorax		 cm en inspiration cm en expiration	
d) Circonférence de l'abdomen				
3 GENERALITES					
a) Existe-t-il des anomalies congénitales et de la croissance ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquelles ?		
b) Y a-t-il des difformités ou des malformations (thorax, colonne vertébrale, membres, etc.) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquelles ?		
4 HABITUDES					
a) Les occupations ou les habitudes de la personne à assurer peuvent-elles nuire à sa santé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquelles ?		
b) Y a-t-il des signes suggérant une consommation d'alcool excessive, des indices d'abus de tabac, de médicaments ou d'usage de stupéfiants ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquels ?		
5 SYSTEME ENDOCRINIEN ET METABOLISME					
Votre examen met-il en évidence une anomalie ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laquelle ?		
6 PSYCHIATRIE					
Y a-t-il des troubles du comportement ou des signes évoquer une affection psychiatrique ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquels ?		
7 SYSTEME NERVEUX ET MUSCLES					
Constatez-vous une symptomatologie évocatrice d'une atteinte du système nerveux ou d'une myopathie ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laquelle ?		
8 ORGANES SENSITIFS					
a) y a-t-il une affection de l'appareil auditif ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laquelle ?	D :	G :
y a-t-il une baisse de l'acuité auditive ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Degré ?	D :	G :
b) y a-t-il une affection des yeux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laquelle ?		
Nécessite-t-elle une correction ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	avant correction :	OD	OG
			après correction :	OD	avec Dioptries
				OG	avec Dioptries
9 APPAREIL CARDIO-VASCULAIRE					
a) L'aire cardiaque est-elle agrandie ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Importance ?		
b) Troubles du rythme ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquels ?		
c) Constatez-vous une anomalie des bruits du cœur ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Intensité ?		
d) Entendez-vous un souffle cardiaque ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Systolique <input type="checkbox"/> Diastolique	Intensité :	
			où ?		
			Comment se propage-t-il ?	Irradiation ?	
			Le souffle est-il organique ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	
			Diagnostic :		
e) Existe-t-il une anomalie du pouls radial, carotidien fémoral, tibial postérieur, ou pédieux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siège :	<input type="checkbox"/> Droit <input type="checkbox"/> Gauche	
			Cause :	Importance	
f) Troubles du système veineux, œdème, troubles trophiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lesquels ?	Importance :	



	NON	OUI	COMMENTAIRES
10 TENSION ARTERIELLE : Systolique : Fréquence du pouls Diastolique : /mn depuis non traitée <input type="checkbox"/> traitée <input type="checkbox"/> - Si fréquence inférieure à 60, veuillez effectuer une prise du pouls à l'effort. Résultat : - Si les chiffres tensionnaires sont supérieurs à 13,7/8,7 ou la fréquence du pouls supérieur à 90, veuillez effectuer un contrôle en fin d'examen, après repos. Contrôle éventuel : Systolique Diastolique Pulsations /mn			
11 APPAREIL RESPIRATOIRE a) Votre examen met-il en évidence une anomalie ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> b) Examen radiologique <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Lequel ? Résultat :			
12 APPAREIL DIGESTIF a) la langue, le pharynx et les amygdales ont-ils un aspect pathologique ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> b) La palpation de l'abdomen décèle-t-elle un état pathologique ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> c) Le foie est-il agrandi ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> d) La rate est-elle agrandie ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> e) Y a-t-il une hernie, une éversion ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Lequel ? De combien de cm consistance Palpable sur cm cause : Siège : Bilatérale : NON <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/>			
13 APPAREIL UROGENITAL a) Y a-t-il des indices d'une affections des organes génitaux ou des seins ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> b) Examen de l'urine albumine <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> autres substances anormales dosages éventuels g/l (l'urine doit être émise chez le médecin) sucre <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> sang dosages éventuels g/l pus <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
14 PEAU Y a-t-il une affection cutanée ou des phanères ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Laquelle :			
15 GANGLIONS LYMPHATIQUES Y a-t-il une augmentation du volume des ganglions lymphatiques ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Siège ? Origine :			
16 OS, ARTICULATIONS ET TISSU CONJONCTIF Votre examen met-il en évidence un état pathologique ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Lequel?			
17 CONCLUSION a) Estimez-vous que le pronostic vital de cette personne est altéré ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> b) Faites-vous des réserves sur les risques d'invalidité totale ou partielle ou d'incapacité de travail ? <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> c) Remarques spéciales et suggestions : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			

A , le

SIGNATURE ET CACHET DU MEDECIN EXAMINATEUR

SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER (SPA au capital de 2 000 000 000 DA)

Numéro Police : 14-4-.....

POLICE D'ASSURANCE POUR CREDIT IMMOBILIER AUX PARTICULIERS

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

(BANQUE) : BNA

(CODE AGENCE) : 491

(NOM & ADRESSE AGENCE) : COLONNEL MAHMOUD CHERIF TEBESSA

Téléphone : 037581112 Fax : 037581115 Mail : WWW.MAIL.BNA.DZ

II. RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

MONTANT DU CREDIT : DA

MENSUALITE : DA

Durée du crédit : Mois

Montant de l'aide CNL : DA

Crédit Bonifié :

L'ASSURE (EMPRUNTEUR)

NOM & PRENOM :

NOM DE JEUNE FILLE :

DATE DE NAISSANCE :

PROFESSION : SALARIE

POSTE OCCUPE :

EMPLOYEUR :

REVENU MENSUEL NET : DA

Numéro du RIB : 001 | 00491 | | |

CO-EMPRUNTEUR/CAUTION

NOM & PRENOM :

NOM DE JEUNE FILLE :

DATE DE NAISSANCE :

PROFESSION :

POSTE OCCUPE :

EMPLOYEUR :

REVENU MENSUEL NET : DA

III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE :

Objet du crédit	Crédit complémentaire	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
ACQUISITION		DA	INDIVIDUEL	ANCIEN

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)

Je soussigné, Monsieur, Madame, déclare :

Date et signature du bénéficiaire

1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, objet de la présente police, sont conformes et exactes.

2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SGCI :

-RPV= (MONTANT DU CREDIT/VALEUR DU BIEN) * 100= %

-REVENU TOTAL = (REVENU EMPRUNTEUR + REVENU CO-EMPRUNTEUR)=

DA

- REL = (MENSUALITE / REVENU TOTAL)* 100 = %

3) Que le Montant de la prime (TTC) est de : DA

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'Emprunteur & Co-Emprunteur)

Date et signature de l'assuré

Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle) : Bénéficiaire du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)

Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)

La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de : DA dans un délai maximum de 60 jours.



Assurance Emprunteur - Crédit Immobilier Demande d'Adhésion

N° identifiant Client: _____

Agence : _____

Code : _____

INFORMATIONS DU DEMANDEUR

Nom	Prénom (s) :	Nom de jeune Fille :
Né(e) le :	À :	Tél.:
Adresse :		Profession :

INFORMATIONS SUR LE CREDIT DEMANDÉ

Montant :	DA	Durée :	ans	Financement de la prime :	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
-----------	----	---------	-----	---------------------------	------------------------------	------------------------------

Questionnaire Médical

CONSTITUTION : Taille: _____ cm Poids: _____ Kg

Chaque question nécessite obligatoirement une réponse OUI ou NON : cocher la réponse adéquate. Pour toute réponse OUI, le proposant est invité à apporter des précisions complémentaires.

	OUI	NON	
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Y a-t-il dans votre famille (Ascendants et collatéraux) un antécédent de maladie cardiaque, vasculaire, neurologique, psychiatrique, de cancer, de diabète, etc. ?
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Suivez-vous actuellement un traitement ? Le(s) quel(s) - Depuis quand et pourquoi ?
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Souffrez-vous ou avez-vous été atteint d'une maladie de l'appareil digestif, cardio-vasculaire, respiratoire, du système nerveux, de l'appareil génito-urinaire, d'une maladie endocrinienne ou métabolique, neuropsychique, des os et des articulations ou de toute autre maladie non citée ci-dessus ?
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etes-vous fumeur ? Type de Tabac + Quantités journalières :
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etes-vous titulaire d'une pension d'invalidité ? Depuis quand - motif - taux d'invalidité: (préciser à titre civil ou militaire)
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une procédure de mise en invalidité est-elle ou va-t-elle être engagée ?
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etes-vous actuellement en arrêt de travail ? Depuis quand - motif - date de reprise prévisible ?
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durant les 3 dernières années avez-vous dû interrompre votre travail pendant plus de 1 mois ? Quand - durée de chaque arrêt - motif ?
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etes-vous atteint d'une invalidité ou d'une maladie chronique ? Laquelle - Depuis quelles dates ?
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Est-ce qu'un ECG, un test de laboratoire, ou d'autres investigations médicales vous ont été faites qui se soient révélés anormaux ? lesquels - Depuis quelles dates ?
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	une ou plusieurs propositions d'assurance reposant sur votre tête ont-elles été refusées, acceptées avec surprime ou acceptées avec exclusions ? décision(s) et date(s) : motif(s):

Je certifie avoir répondu sincèrement aux questions précitées et n'avoir rien dissimulé. J'autorise les médecins et les autres personnes interrogées par la Société à donner confidentiellement à son service médical les renseignements demandés en relation avec le contrat d'assurance.

Signature du proposant
Précédée de la mention "lu et approuvé"

Fait à : _____ , Le: _____



Assurance Emprunteurs Code 20.2 Notice d'Information

La présente notice est destinée à l'emprunteur ayant adhéré à la convention de groupe N° 2016.10.20.2.00001 souscrite par la Banque Nationale d'Algérie - BNA auprès de l'Algérienne Vie, précisant le contenu et les limites des garanties offertes.

I. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de garantir à la Banque Nationale d'Algérie - BNA, durant la période de validité des garanties, le règlement du capital restant dû en cas de Décès ou de Perte Totale et Irréversible d'autonomie immo (PTIA) de l'assuré emprunteur.

II. LES RISQUES GARANTIS Décès (code: 20.2):

Sauf exclusion formelle, l'Algérienne Vie couvre le remboursement du montant de capital emprunté restant dû suite au décès de l'assuré jusqu'à l'âge de 70 ans révolu.

Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) (code: 20.2): Sauf exclusion formelle, l'Algérienne Vie couvre le remboursement du montant de capital emprunté restant dû en cas de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) de l'assuré, en cours de validité du présent contrat, quelle qu'en soit la cause jusqu'à l'âge de 60 ans révolu.

III. PRISE D'EFFET DES GARANTIES

L'admission à l'assurance est effective qu'à compter de la date de l'octroi du crédit pour les garanties Décès ou de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA) sous réserve de l'acceptation du risque par l'Assureur dans les conditions prévues dans l'Article IV.

IV. PERSONNES ADMISSIBLES

Sont admissibles à la présente couverture, toutes les personnes physiques, signataires d'un contrat de crédit auprès de la Banque Nationale d'Algérie - BNA et n'ayant pas atteint l'âge de 67 ans révolus à la date de signature du contrat de crédit. Pour pouvoir bénéficier de l'assurance, toute personne admissible doit, à la date de la demande de crédit, donner son consentement écrit à l'assurance, et s'acquitter de la déclaration de bonne santé et/ou de toutes formalités médicales exigées par l'Assureur.

V. MONTANT DE LA GARANTIE

Le montant de la garantie est égal au solde du capital restant dû à la date du décès de l'adhérent, ou à la date de constatation médicale de l'état ayant entraîné l'Invalidité Absolue et Définitive de l'adhérent reconnu par l'Assureur, à l'exclusion des impayés.

VI. CESSATION DE LA GARANTIE

La garantie prend fin :

- Lorsque le solde du crédit est égal à zéro ;
- A la date de mise en jeu de la garantie;
- Lorsque l'adhérent ne s'acquitte pas de la prime d'assurance.

VII. BÉNÉFICIAIRES DE LA GARANTIE

En cas de survenance de l'un des risques couverts, le capital assuré est versé à La Banque Nationale d'Algérie - BNA en sa qualité de prêteur.

VIII. RISQUES EXCLUS

- Le suicide conscient et volontaire de l'assuré, au cours des deux premières années qui suivent la date d'effet du contrat ou sa remise en vigueur s'il a été interrompu. En cas d'augmentation des garanties, le suicide volontaire et conscient est exclu pour le supplément de garanties pendant les deux premières années suivant la prise d'effet de cette augmentation;
- Le meurtre par le bénéficiaire;
- L'accident aérien survenu au cours de vols acrobatiques ou d'exhibitions, de compétitions ou tentatives de record, de vols d'essai ou de vols sur un appareil autre qu'un avion ou un hélicoptère;
- En cas de guerre étrangère;
- Fait intentionnel de l'assuré ou du bénéficiaire;

- Ivresse manifeste ou alcoolémie, lorsque le taux d'alcool dans le sang est égal ou supérieur à un gramme par litre de sang;
- Usage par l'assuré de drogues ou de stupéfiants non ordonnés médicalement;
- Guerre civile, émeutes ou mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, participation de l'assuré à un duel ou à une rixe (sauf cas de légitime défense);
- Désintégration du noyau atomique ou radiations ionisantes;
- Accident dû à la participation de l'assuré, en qualité de conducteur ou de passager à des compétitions de toute nature entre véhicules à moteur et à leurs essais préparatoires;
- Des vols sur ailes volantes, ULM, delta plane, parachute ascensionnel et parapente;
- Pratique par l'assuré d'un sport quelconque, à titre professionnel;
- Les invalidités résultant de grossesse, fausse-couche, de l'accouchement normal ou prématuré ou de ses suites ne seront garanties qu'en cas de complication pathologiques;
- Les invalidités résultant d'affections neuro psychiques (sous toutes leurs formes) ne sont garanties qu'après six mois d'arrêt de travail.

IX. PRIME D'ASSURANCE

La prime d'assurance est indiquée sur le bulletin d'adhésion à l'assurance.

X. DECLARATION DES SINISTRES ET PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pour tout sinistre, les pièces suivantes doivent être adressées à l'Agence de la Banque Nationale d'Algérie - BNA de l'adhérent dans les meilleurs délais :

En cas de décès:

- L'acte de naissance de l'Emprunteur;
- L'acte de Décès de l'Emprunteur;
- Un certificat médical du médecin traitant apportant les précisions sur la maladie ou l'accident à la suite duquel l'Assuré a succombé;
- Tout document officiel établi à la suite du décès,
- Le tableau d'amortissement ou l'échéancier initial certifié conforme à la date du décès par l'organisme prêteur auprès duquel l'opération financière a été souscrite;
- un courrier de l'organisme prêteur attestant que l'opération financière avait normalement cours au jour du décès et qu'il n'est intervenu aucun vénérent juridique de nature à modifier l'engagement initial de l'Assuré;

En cas de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA):

L'Assuré, ou en cas de force majeure, son mandataire autorisé doit apporter la preuve de son état à l'assureur.

Les pièces à remettre en vue du règlement doivent notamment comprendre:

- Un certificat médical du médecin traitant apportant les précisions nécessaires sur la maladie ou l'accident à l'origine de la perte totale et irréversible d'autonomie, et attestant l'incapacité de l'assuré d'exercer la moindre activité;
- La date à laquelle s'est déclarée cette invalidité;
- Le tableau d'amortissement ou l'échéancier certifié conforme par l'organisme prêteur auprès duquel l'opération financière a été souscrite à la date à laquelle l'assuré déclare son état de perte totale et irréversible d'autonomie à l'assureur;
- Un courrier de l'organisme prêteur attestant que l'opération financière avait normalement cours au jour de l'évènement et qu'il n'est intervenu aucun fait juridique de nature à modifier l'engagement initial de l'Assuré;

XI. CONTRÔLE DE L'ASSUREUR

Pour apprécier le bien-fondé de la demande de prise en charge, l'Assureur peut réclamer tous documents administratifs ou médicaux (notamment questionnaire médical) ou demander un examen à un médecin indépendant. Le refus de communiquer ces documents ou de se rendre à l'examen médical sera considéré comme une renonciation aux garanties.



البنك الوطني الجزائري
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

Annexe III à la circulaire n° 2158 du 17/07/2017

**ACQUISITION D'UN LOGEMENT DE PARTICULIER A
PARTICULIER**

FICHE DE RENSEIGNEMENTS

I- Identification des parties

ENTRE LES SOUSSIGNES

M/Mme/Mlle (nom et prénom).....
demeurant à (adresse).....
agissant en sa qualité de propriétaire
ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
d'une part

et

M/Mme/Mlle (nom et prénom).....
demeurant à (adresse).....
ci-après dénommé(e) (s) "L'ACQUEREUR"
d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant solidairement et indivisiblement entre eux ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, promet à L'ACQUEREUR, qui s'engage à lui vendre le bien objet de la promesse.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se comporte et se poursuit avec ses aisances et dépendances, dans l'état où il sera au jour de la vente, et que L'ACQUEREUR déclare bien connaître pour l'avoir préalablement visité.

AV AV

II- DESIGNATION ET ORIGINE DE LA PROPRIETE

(Faire une description du bien objet de la promesse ainsi que sa situation au jour des présentes et au jour de sa délivrance, à savoir s'il est libre de toute occupation ou occupé par le promettant)

Type

Adresse (localisation)

La superficie du bien concerné est la suivante.....

Situation du bien.....

Le VENDEUR est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis selon acte dressé le devant Maître....., notaire à....., publié le au bureau de la conservation de..... sous le volume et numéro

III- PRIX DE LA VENTE

Le prix convenu entre les deux (02) parties est de (somme en lettres)..... Dinars (.....) payable comptant comme suit :

- > Apport personnel :
- > Prêt bancaire :

Fait à, le

Signature des parties

Vendeur

Acheteur

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Handwritten signatures

"SIMULATION CREDIT IMMOBILIER" الملحق رقم 06

Nom de l'emprunteur	**
Prénom de l'emprunteur	OUMAIMA
Date de naissance :	13/01/1998
Revenu de l'emprunteur :	60 000,00 DA
Bénéficiaire epargnant BNA :	- Taux Préférentiel
Coût du logement :	4 000 000,00 DA
Apport personnel :	400000 DA
Durée maximum du crédit :	480 mois
Durée demandée :	240 mois

RESULTAT DE LA SIMULATION

Montant du crédit accordé par la banque :	3 600 000,00
Taux de l'apport personnel du client :	10,00 %
La durée du crédit (Mois) :	240 mois
Dont un différé de remboursement de (Mois) :	0 mois
Taux d'intérêt :	4,45 %
Prime SGCI en TTC :	42 840,00
Montant de la commission gestion en (DA) :	21 420,00 DA
Montant de la mensualité du crédit :	22 678,33 DA
Mensualité TOTALE en (DA) :	22 678,33 DA
Etat final de la demande de crédit :	Demande Acceptée

TVA 19 %

Ceci n'est qu'une simulation et ne peut être considérée comme un accord de financement. Les paramètres de calcul peuvent être revus entre le moment de la simulation et celui de la formalisation du dossier de crédit.



الاتحاد العام للعمال الجزائريين
General Union of Algerian Workers
Union générale des Travailleurs Algériens



الاتحادية الوطنية لعمال النفط الغاز والكيمياء
National Federation of Petroleum, Gas and Chemical Workers
Fédération Nationale des Travailleurs du Pétrole, Gaz et Chimie

Liste des Enterprise affiliées à la FNTPGC

N°	ENTERPRISE	N°	ENTERPRISE
1	AGENOR	28	LINDEGAS ALGERIE
2	ALVER	29	MOBYDAL
3	ASMIDAL	30	NAFTAL
4	BIOTIC	31	PHARMAL
5	BJSP	32	SAFIR
6	COGIZ	33	SAIDAL
7	ENAC	34	SODIGE
8	ENAD	35	SODIPEINT
9	ENAGEO	36	SOMIAS
10	ENAP	37	SOMIZ
11	ENAVA	38	SONATRACH
12	ENFOR	39	SOTRAZ
13	ENGZIA	40	STH
14	ENGZIK	41	SYMECA
15	ENPC	42	ASFERTRADE
16	ENSP	43	VERARIA
17	ENTP	44	BIOCAR
18	EPE ALPHYT	45	ORASCOM Construction Industries
19	FERTIAL	46	AOA PRODUCTION AMMONIAC
20	GCB	47	KIMIAL
21	GIPEC	48	DIPROCHIM
22	GIPEC	49	TONIC INDUSTRIE
23	GOGIZ	50	3R SANTE
24	GTP	51	SOCOTHYD
25	HELIOS	52	MIP
26	HENKEL ALGERIE	53	TASILI AIRALINE
27	INDEGAS	54	HYPROC

الملاحق

Air Algérie
SONELGAZ Groupe
KAHRAKIB
ETTERKIB
KANAGHAZ
KAHRIF
INERGA
ALGERIE TELECOM
MOBILIS
ENMTP
SNTF
SNVI
BATIMETAL
OLA CONSTRUCTION
FORAQUA
ENASEL
AMC
ALGRAN
SOMIBAR
ENOF
BENTAL
ORGM
ENAMARBRE
ALGERIE TELECOM SATELLITE
SOMIPHOS
IPA
INFRA RAIL
ESTEL RAIL Automation
INFRA FER
STARR TLEMEN
EPTP BECHAR
EATIT
Groupe Confection et Habillement
TEXALG

Groupe Wood Manufacture
SPMC
SOMATEL
FERPHOS
SOMIFER
PROMECH
FAGECO
ALFON
ALFET
ENPMO
TRADING
SOFARE
FAMOS
EGEZIA
SANIAK
ENBCR
ORSIM
BATICIC OUEST
BATIMETAL MONTAGE
BATICIC CENTRE
BATIMETAL REALISATION
ENCC
SOMABE
ENF
ALFEL
ORFEE
VIR
FOR
CIR
CRMETAL
ALIECO
ALRIM
TARSI



المخلص

ان تنامي الاقبال على القروض العقارية من طرف مختلف الشرائح الاجتماعية كان نتيجة عدة عوامل، أهمها ازمة السكن وتكاليفه الباهظة، الامر الذي دفع الافراد للجوء الى التمويل العقاري الذي يعتبر من اهم القطاعات الاقتصادية التي تولي الجزائر لها أهمية بالغة نتيجة تزايد الطلب على السكن والعقار ككل، واكتظاظ السكان الذي كان سبب مباشرا في ازمة السكن، والهدف من دراستنا هو تبيان دور القروض العقارية في التخفيف من ازمة السكن في الجزائر والإجراءات المتبعة من طرف البنوك في تمويل قطاع السكن.

تهدف الدراسة الى التعرف على اهم الطرق والإجراءات المتبعة من طرف البنوك التجارية في الجزائر والمساهمة في تمويل قطاع السكن، مع ابراز الفوائد المطبقة الى جانب المعايير المؤهلة للحصول على القرض السكني لمختلف شرائح المجتمع في البنك الوطني الجزائري وكالة تبسة خلال فترة (2017/2010). اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي في الفصل النظري وعلى منهج دراسة حالة وفق معطيات التربص الميداني من المقابلات الشخصية والوثائق الداخلية للدراسة في الفصل التطبيقي.

توصلت نتائج الدراسة الى ان البنوك التجارية تساهم بشكل كبير في تمويل قطاع السكن في الجزائر كما هو الحال في البنوك الوطني الجزائري وكالة تبسة، حيث يملك هذا الأخير دور فعال في تمويل قطاع السكن مما خوله الى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين باستخدام صيغ مختلفة.

الكلمات المفتاحية:

القروض العقارية؛ التمويل العقاري؛ قطاع السكن؛ صيغ التمويل العقاري.

Abstract

The growing demand for mortgages by various social groups was the result of several factors. The most important is the housing crisis and its high costs, which has led individuals to resort to real estate financing, which is one of the most important economic sectors that Algeria attaches great importance to as a result of the growing demand for housing and real estate as a whole. "housing crisis", the overcrowding that was a direct cause of the housing crisis, and the aim of our study is to demonstrate the role of mortgages in alleviating the housing crisis in Algeria and the actions taken by banks in financing the housing sector.

The study aims to identify the most important methods and procedures used by commercial banks in Algeria and contribute to financing the housing sector, highlighting the benefits applied along with the eligible criteria for obtaining housing loan for various segments of society at the Algerian National Bank of Tebessa during the period (2010/2017). The study relied on the analytical descriptive curriculum in the theoretical chapter and on a case study curriculum according to field education data from personal interviews and internal documents for study in the applied chapter.

The results of the study found that commercial banks contribute significantly to the financing of the housing sector in Algeria, as in the case of Algerian national banks "Tebessa" Agency, where the latter has an active role in financing the housing sector, thereby enabling it to earn customers through loans at interest rates commensurate with citizens' savings using different dyes.

Keywords:

Real estate loans; real estate finance; housing sector; real estate finance formats.