

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر اكايمي
الميدان: علوم اقتصادية، علوم التسيير، علوم تجارية
الشعبة: علوم اقتصادية
التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي
من إعداد الطالبة: حنان بعيري
بعنوان :

الصيغ التمويلية للبنوك التجارية في قطاع السكن
حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط **CNEP** - بنك - وكالة ورقلة للفترة
الممتدة (2010-2017)

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2018/05/23

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الدكتور /علاوي محمد لحسن..... (أستاذ محاضر - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا
الدكتورة / مقدم ليلي..... (أستاذة محاضرة - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفة ومقررة
الدكتور / خليفة لخميسي..... (أستاذ محاضر - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم علوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر اكااديمي
الميدان: علوم اقتصادية، علوم التسيير، علوم تجارية
الشعبة: علوم اقتصادية
التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي
من إعداد الطالبة: حنان بعيري
بعنوان :

الصيغ التمويلية للبنوك التجارية في قطاع السكن
حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP - بنك - وكالة ورقلة للفترة
الممتدة (2010-2017)

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2018/05/23

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الدكتور /علاوي محمد لحسن.....(أستاذ محاضر - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا
الدكتورة / مقدم ليلي.....(أستاذة محاضرة - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفة ومقررة
الدكتور / خليفة لخميسي.....(أستاذ محاضر - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا دربنا بالعلم والمعرفة وأعاننا ووفقنا على إنجاز هذا العمل.

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذة المشرفة "مقدم ليلي" على مجهودها وصدقها في العمل زادها الله علما وتواضعا، كما أتقدم بالشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث.

كما نشكر مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- على قبوله لنا طيلة فترة التريص.

ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي البنك وبالأخص نائب المدير "الطيب" ونوجه له كل الشكر والاحترام والتقدير.

كما نوجه جزيل الشكر إلى كل أساتذتي الكرام، وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع، ونسأل الله يجزي الجميع الأجر.

الإهداء

لكل شيء بداية، وبداية العمل التحدي والأمل، ولكل شيء مرارة ومرارة الدنيا اليأس والكسل
ولكل شيء نهاية، ونهاية مذكرتي أحلى من العسل، ثمرة جهدي وعملي أهدبها إلى:

رمز التضحية والعطاء إلى ملاكي في الحياة، إلى معنى الحب والحنان إلى بسملة الحياة
وسر الوجود إلى القلب الناصع بالبياض، إليك يا أغلى شيء في الوجود، أسميت عبارات
الشكر والتقدير، حفظك الله ورعاك وأطال عمرك وأدامك لنا أمي الغالية "سليمة".

إلى من أحسن تربيته وعلمني أن العمل سر النجاح، إلى من زرع طريقي بالورد وسعى دوما
لرؤيتي ناجحة متفوقة، إلى من كان لي السراج المنير والزداد الوفير، إليك يا أعظم وأعز أب
في الدنيا "عزة".

إلى من علموني الصبر والكفاح وقادوني إلى النجاح، إلى من ساعدوني طوال دربي وكانوا
قدرة لي في مشوار حياتي إلى الذين كانوا لي نعم الإخوة: حمزة، سفيان، أسامة، أمين.

إلى كل من أخوالي وأعمامي وخالتي وعماتي وأولادهم.

إلى كل من أحببناهم بإخلاص وبادلونا نفس الشعور صديقات دربي وأخواتي: ليندة، أمينة،
سارة، بسملة، ريمة، سعاد، مريم.

حنان

الملخص :

تهدف هذه الدراسة إلى إظهار عملية تمويل قطاع السكن في البنوك التجارية المستخرجة من نماذج الدراسات السابقة، واقتصرت الدراسة على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP-بنك- في قطاع البنوك وذلك خلال الفترة من 2010-2017 محل الدراسة، وتم حساب نسب التمويل لجميع الصيغ المعروضة من طرف البنك وهي: شراء مسكن لدى الخاص، توسيع مسكن، بناء مسكن، تهيئة مسكن، شراء مسكن اجتماعي تساهمي، شراء قطعة أرض فوق المخطط، شراء مسكن ترقوي، قرض عقاري للشباب، كراء مسكن.

وتوصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج تمثلت في أن عملية التمويل تعتبر من أهم العناصر المكونة لعجلة التنمية الاقتصادية في جميع الدول، حيث توفر عملية التمويل الاحتياجات المالية للمؤسسات والأفراد على حد سواء، كما أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له دور فعال في تمويل قطاع السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين.

الكلمات المفتاحية: التمويل سكني، صيغ التمويل، البنوك التجارية

Résumé :

Cette recherche vise à étudier le développement du processus de financement du secteur du logement dans les banques commerciales en se basant sur des modèles tirés des études précédentes. Dans le secteur des banques seule la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP Banque) a fait l'objet de cette étude, et seule la période 2010-2017 a été prise en compte. On a calculé les taux de couverture de toutes les formules de vente qui sont offertes par la banque: L'acquisition ou l'achat d'un logement ou d'une maison auprès d'un particulier, l'extension d'une habitation, la construction d'une habitation, l'aménagement d'une habitation, l'achat d'un logement social participatif, l'achat d'un lot de terrain selon la formule de vente sur plan, l'achat d'un logement promotionnel, crédit immobilier pour les jeunes et le crédit location-habitation.

Cette étude est parvenue à la conclusion que le processus de financement bancaire est considéré comme étant l'un des éléments importants pour promouvoir le développement économique dans tous les pays, car le financement bancaire répond aux besoins en ressources financières des institutions et des particuliers à la fois. La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (CNEP banque) joue également un rôle prépondérant dans le financement du secteur de l'habitat, surtout après sa transformation en une banque immobilière en Algérie, ce qui lui a permis de conquérir de nouveaux clients grâce aux crédits qu'il accorde avec des taux d'intérêts qui sont proportionnelles par rapport aux taux d'épargne des citoyens.

Mots clés :

Financement de l'habitat; Formules de financement ; Banques commerciales.

قائمة المحتويات

I.....	الشكر والتقدير
II	الإهداء
III	الملخص
IV	قائمة المحتويات
VI	قائمة الجداول
VII.....	قائمة الأشكال البيانية
VII.....	قائمة المختصرات والرموز
IX.....	قائمة الملاحق
أ.....	مقدمة

الفصل الأول: الجانب النظري لتمويل قطاع السكن

2	تمهيد:
3	المبحث الأول: أساسيات حول تمويل قطاع السكن
3	المطلب الأول: ماهية تمويل قطاع السكن
9	المطلب الثاني: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر
15	المبحث الثاني: الدراسات السابقة لتمويل قطاع السكن
15	المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية والعربية
20	المطلب الثاني: مقارنة بين الدراسات التطبيقية والدراسة الحالية
22	خلاصة الفصل:

الفصل الثاني: الدراسة الميدانية في CNEP - بنك -

24	تمهيد:
25	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة في الدراسة
25	المطلب الأول: مجتمع ومتغيرات الدراسة
26	المطلب الثاني: منهج وأدوات الدراسة
27	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة
28	المطلب الأول: النتائج المتوصل إليها لدى C.N.E.P بنك
40	المطلب الثاني: تحليل نتائج الدراسة
45	خلاصة الفصل:
47	الخاتمة
51	قائمة المراجع
64	الفهرس

قائمة الجداول

- الجدول 2-1: الوثائق الخاصة 30
- الجدول 2-2: مدة ومعدلات الفائدة للقروض 32
- الجدول 2-3: القرض العقاري للشباب 33
- الجدول 2-4: شروط وكيفية تسليم الدفعات 34
- الجدول 2-5: حجم القروض المقدمة وفق مختلف الصيغتي CNEP-بنك- 35
- الجدول 2-6 : يمثل النسب المئوية للصيغ المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال الفترة (2010-2017) 37
- الجدول 2-7: يبين معامل الارتباط بين المبالغ المخصصة لكل صيغة من الصيغ والمبلغ الإجمالي للقروض المقدمة من طرف البنك 40

قائمة الأشكال البيانية

- الشكل 2-1: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2010 38
- الشكل 2-2: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2011 38
- الشكل 2-3: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2012 38
- الشكل 2-4: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2013 38
- الشكل 2-5: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2014 38
- الشكل 2-6: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2015 38
- الشكل 2-7: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2016 39
- الشكل 2-8: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2017 39
- الشكل 2-9: يمثل حجم القروض الممنوحة خلال الفترة (2010-2017) 39

قائمة المختصرات والرموز

الاختصارات والرموز	الدلالة
CNEP	La Caisse Nationale d'Épargne et d Prévoyance
BEA	Banque Extérieure D'Algérie
CPA	Crédit Populaire D'Algérie
BADR	Banque De Développement Agricole Et Rural
BDL	Banque De Développement Local
BNA	Banque Nationale d'Algérie
CNL	CaisseNational Du Logement
OPGI	Bureau National De La Promotion Et De La Gestion Immobilière
AADL	Agence Nationale Pour L'amélioration Du Logement Et Le Développement
FAL	Agence Immobilière Locale
ENPI	Société Nationale Pour La Promotion Immobilière
DUCH	Direction De La Construction Et Du Logement

قائمة الملاحق

- الملحق 1: مستخرجات SPSS 54
- الملحق 2: تصريح بالإقتطاع للزبائن الذين لديهم أجر موطن في بريد CCP 57
- الملحق 3 : نموذج من كشف الراتب 58
- الملحق 4 : طلب قرض 59
- الملحق 5 : طلب قرض خاص بالكفيل 60
- الملحق 6 : بطاقة معلومات لشراء مسكن من الخاص 61
- الملحق 7 : طلب الانخراط في تأمين المقترضين 63

مقدمة

أ.توطئة

يعتبر الاهتمام المتزايد بقطاع السكن من بين أهم أولويات الحكومة نظرا لكونه من المطالب الأساسية للمواطن وذلك لما يوفر له من امن واستقرار ورفاهية اجتماعية.

وللحد من أزمة السكن اعتمدت الجزائر على العديد من الاستراتيجيات المتنوعة وذلك لتخفيف من عبء هذه الأزمة على موارد الخزينة العمومية ومن بين هذه الاستراتيجيات الاعتماد على النظام المصرفي بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة من خلال البحث عن نظام للتمويل السكني باستطاعته تلبية حاجيات هذا القطاع.

من بين البنوك التجارية التي اعتمدت عليها الجزائر في مجال تمويل قطاع السكن نجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد من أهم البنوك التجارية القائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية.

بالتطرق وتتبع أهم صيغ التمويل التي اتبعها ويتبعها صندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتطوير عملية تمويل قطاع السكن، بالإضافة إلى القرار الذي اتخذته الدولة بتخفيض معدلات الفائدة لتسهيل اقتناء مسكن مع تعدد الصيغ وحجم القروض العقارية المقدمة من طرف البنك محل الدراسة، يبرز دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن تماشيا مع الواقع والظروف الاقتصادية والاجتماعية.

ومما سبق يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية للموضوع بالشكل التالي:

كيف يمكن تقييم الصيغ التمويلية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة؟

ويمكن تجزئة الإشكالية الرئيسية إلى الأسئلة الفرعية التالية :

- 1- ما هو واقع تمويل قطاع السكن بالجزائر؟
- 2- ما هي الصيغ التي يوفرها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة لتمويل قطاع السكن؟
- 3- هل هناك علاقة بين الصيغ التمويلية وإجمالي القروض المقدمة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بوكالة ورقلة؟

ب. فرضيات الدراسة:

1. تعتبر الصيغ التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط متنوعة وكافية لتمويل قطاع السكن على مستوى ولاية ورقلة.
2. هناك إقبال متزايد على الصيغ المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بسبب التسهيلات الممنوحة من طرف هذا الأخير من أجل تطوير قطاع السكن.
3. هناك علاقة طردية بين صيغ القروض الممنوحة لتطوير قطاع السكن وإجمالي القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أسباب اختيار الموضوع:

توجد عدة أسباب دفعتني إلى اختيار الموضوع تتمثل فيما يلي:

- ميول الباحث للبحث في مثل هذه المواضيع؛
- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

ج. أهداف البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على معايير واليات التي تسمح بتطوير عملية تمويل قطاع السكن في البنوك التجارية ، حيث تسعى إلى تحقيق الأهداف الآتية:

- 1- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- 2- معرفة أهم الصيغ التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة لتمويل قطاع السكن في الولاية من أجل إبراز واقع تلك الصيغ التمويلية، ومدى تطور تلك الصيغ، مما يساعد على وضع توصيات مناسبة لتحسين جودة هذه الصيغ وأسلوب تقديمها، ومن ثمّ تحسين رضا العملاء عنها، والذي يعدّ عاملاً هاماً من عوامل جذب عدد أكبر لزبائن البنك وتبيان مساهمة البنك في حل أزمة السكن في الجزائر.
- 3- توضيح الطرق المتبعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة في تمويل السكن.

د. حدود الدراسة:

الحدود المكانية: تمت الدراسة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط cnep -بنك- وكالة ورقلة.

الحدود الزمانية: تتمثل حدود الزمانية في دراسة وتحليل الفترة الزمنية ما بين 2010-2017 للمؤسسة محل الدراسة.

هـ. منهج الدراسة والأدوات المستخدمة:

من أجل معالجة هذا البحث والإلمام بجوانبه والإجابة على الإشكالية المطروحة ومحاولة إثبات الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها، سنعتمد على المنهج الوصفي في الجزء النظري من البحث، كما اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الدراسة التطبيقية، كما تم استعمال أسلوب المقابلة مع نائب مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط cneq - بنك - وكالة ورقلة.

و. صعوبات الدراسة:

- عدم توفر المراجع الكافية لهذا الموضوع.
- صعوبة الحصول على المعلومات نظرا لسرية عمل البنوك.
- صعوبة الحصول على المعلومات من مديرية السكن بولاية ورقلة.
- عدم وجود معلومات كافية عن حجم القروض المقدمة للبنوك التجارية من البنك المركزي.

ز. هيكل الدراسة:

للإحاطة بموضوع البحث تم تقسيمه إلى فصلين وهما:

الفصل الأول: قسم إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه أساسيات حول تمويل قطاع السكن، أما بالنسبة للمبحث الثاني فتناولنا فيه الدراسات السابقة الوطنية والعربية.

الفصل الثاني: قسم إلى مبحثين، المبحث الأول يضم الطريقة والأدوات في الدراسة، أما المبحث الثاني فيضم تحليل ومناقشة نتائج الدراسة التي تم التوصل إليها من خلال عملية التبرص لدى cneq-بنك-.



الفصل الأول

الجانب النظري لتمويل قطاع

السكن

تمهيد:

إن توفير الأموال اللازمة في الحياة الاقتصادية من أهم العوائق التي تواجه الأفراد والمؤسسات في أي بلد كان، والكيفية والطريقة التي يحصل بها الأفراد والمؤسسات على ما يحتاجونه من أموال، فإذا كانت المؤسسة تحتاج للتمويل لتغطية تكاليف نشاطها، فالأفراد أيضا بحاجة للتمويل وذلك لتوفير مصادر أموال لتلبية مختلف حاجياتهم.

يعتبر السكن من أهم الحاجيات التي يهتم بها الأفراد ولذلك فهو يحتاج لتمويل كاف لتلبية هذه الحاجة، ومن أهم مصادر التمويل التي يتم الإعتماد عليها في قطاع السكن التمويل السكني بإعتباره مصدر لتوفير الأموال لتغطية تكاليف الحصول على سكن، والجزائر كغيرها من البلدان تهتم بتوفير التمويل اللازم لقطاع السكن من خلال عدة هيئات في نظامها المصرفي، وسنتطرق في هذا الفصل إلى التطرق إلى:

المبحث الأول: أساسيات حول تمويل قطاع السكن

المبحث الثاني: الدراسات السابقة لتمويل قطاع السكن

المبحث الأول: أساسيات حول تمويل قطاع السكن

في الزمان الحاضر يصعب على الكثيرين من الأفراد الحصول على مساكن لدى المقاولين العقاريين نظرا للأسعار المرتفعة التي تفوق طاقة وقدرة الزبون الحالية، وفي هذا الإطار أدرج القرض العقاري للحد من العجز الحاصل في المساكن الذي يمكن تسديده عبر عدة سنوات.

المطلب الأول: ماهية تمويل قطاع السكن

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، وعليه سنتعرض في هذا المطلب إلى مفهوم التمويل السكني وخصائصه في الفرع الأول ومصادر التمويل السكني في الفرع الثاني وإلى صيغ التمويل السكني في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف التمويل السكني وخصائصه

أولاً: تعريف التمويل

- التمويل يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع خاص أو عام وأنه الحصول على الأموال بغرض استخدامه لتشغيل أو تطوير المشروع كان يمثل نظرة تقليدية، حيث تركز النظرة الحديثة للوظيفة التمويلية على تحديد أفضل مصدر للأموال عن طريق المفاضلة بين عدة مصادر متاحة من خلال دراسة التكلفة والعائد¹
- يعرف التمويل بأنه إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة.²
- ويعرف أيضا بأنه البحث عن الطرق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرق والحصول على المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المؤسسة المالية.³

¹ محمد الأمين خلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في مسار، تخصص، مالية وبنوك جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016-2017، ص 3.

² كبير سمية وقاسم حسنة، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية، العقيد أحمد درارية، أدرار، يومي 24-25 أفريل 2007، ص 124.

³ هشام محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص 77.

ثانيا: مفهوم التمويل السكني

هو عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة وارتفاع الاستثمارات من جهة أخرى.¹

ويعرف أيضا على أنه النظام الذي يستطيع أن يحرك مدخرات المستهلكين ورأس المال المستثمرين وتقديم قروض إسكانية مناسبة بأقل تكلفة، بما يناسب مع النظام القانوني للدولة وظروفها الاقتصادية والاجتماعية العامة.²

ثالثا: خصائص التمويل السكني

لديه مجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي³:

- **التمويل العقاري عقد مالي:** فهو في حقيقته عملية مالية من حيث الفكر والموضوع، أيضا في حقيقته التطبيقية ائتمان نقدي في أغلب الأحيان، حيث يمنح في صورة نقدية سواء مباشرة، بأن يوضع بين أيدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمية أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة، بأن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن.
- **التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع:** باعتبار أن عقود المدة هي العقود التي يعتبر الزمن عنصرا جوهريا فيها، كعقد الإيجار مثلا، إذ على أساسه تتعدد التزامات الأطراف الناشئة من العقد، كما لا يمكن تصور وجود عقد دون أن تحدد له المدة، إذ تعدركن أساسيا من أركان إبرامه.
- **التمويل العقاري من عقود الإذعان:** على اعتبار إنفاق التمويل العقاري من قبيل الإذعان نشأت نتائج مهمة:

يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة طالب القرض بجميع حقوقه والتزاماته، كما يجب أن يكون العرض المقدم لطالب التمويل مكتوبا وتكتب البيانات الرئيسية بخط ظاهر.

¹ بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014، ص 31.

² SriwatPhromvuri, **effective housing finance system**, government housing Bank-Thailand, the wordbank, 2002, p21.

³ بلس مباركة، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص ص: 12-13.

فالمؤسسات المالية قد تعتمد في سبيل إغراء طالبي التمويل العقاري وجذبهم إلى تحرير العرض وإصداره بطريقة فيها الكثير من الإبهام والغموض، بحيث لا يستطيع الموجه إليه العرض أن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته، وهكذا فإن تفسير الشرط الغامض الوارد في اتفاق التمويل العقاري يجب أن يتم مصلحة واضحة أو مستعملة.

الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف التي قد يصعب حصرها فيما يلي:¹

1- التمويل حسب مدة القرض

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل حيث أن هذا المعيار الموضوع القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء وبناءا عليه فإن التمويل بحسب مدة القرض وقد اوجد الأنواع التالية:

أ- القروض قصيرة الأجل

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

ب- القروض طويلة الأجل

هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشاهدة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الاقتراض المختلفة والسياسات الإقراضية من حيث آجال القروض.

¹ قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في المسار، تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013، ص ص 43-46.

2- التمويل حسب المصادر التمويلية

تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية الذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان ولا خلاف أن يشير هذا المعيار إلى النطاق الجغرافي للقروض، وتشمل على:

أ- المصادر الداخلية للتمويل

هي أحد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي، الأبنية وهي المصدر الأساسي، سهولة الإجراءات المتخذة التي تعدد الهيئات التمويلية التي تتكون منها المصدر، وبدوره يتكون من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية الوسيطة.

ب- المصادر الخارجية للتمويل

تعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ولم يكن الائتمان من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كالإسكان، مثلاً بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الاجتماعي وهي لا تختلف عن مثيلاتها الاقتصادية وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلوبة دولياً وبناءً عليه فإن الائتمان الدولي للسكن يمكن أن يظهر من خلال المؤسسات المالية الدولية ومن أشهرها البنك الدولي للإنشاء والتعمير والصندوق المركزي للتعاون.

3- التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة أنماط التمويل وكذلك معرفة المعيار الذي تم استخدامه لإيجاد أحد التصنيفات للمساكن التي يجب أن تشمل على استثمار حصر الأبنية ومما تجدر الإشارة إليه هو أن الاستثمارات العامة الإسكانية لا تقتصر على ما تعتمد الدولة من الأموال اللازمة للهيئات الإدارية لوزارات الإسكان والأجهزة التابعة لها، بل تتم كذلك من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية، وتعتمد في أموالها على ما يتم توفيره من الادخار الشخصية وغالباً ما تلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، أو في المؤسسات المالية الوسيطة للحصول على ما تحتاجه وكذلك هناك تمويلات على أساس الاعتمادات المالية التي توفرها الأجهزة السكنية قصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليهم (بالسكنات التعاونية).

الفرع الثالث: صيغ التمويل السكني

1- السكن الترقوي المدعم (السكن التساهمي)¹:

هو مسكن جديد يتم بناؤه من طرف مرق عقاري، وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة ويتجه لمقدمي الطلبات المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة، هذا النوع من السكن موجه لذوي الدخل المتوسط، يتم تمويل شراء هذا النوع من المساكن عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لطالب قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الدولة.

ولا يحق الاستفادة من السكن الترقوي المدعم لكل شخص:

- يمتلك ملكية كاملة عقارا للأغراض السكنية؛
- يمتلك أرض للبناء؛
- الاستفادة من سكن عمومي إيجاري أو مسكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو مسكن مكتتب بصيغة البيع بالإيجار؛
- الاستفادة من مساعدات الدولة في إطار شراء أو بناء أو تهيئة مسكن.

وهذه الشروط تنطبق أيضا على زوج المقدم.

ومستويات الإعانات التي تمنحها الدولة لدعم السكن الترقوي:

- 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل 4 مرات الحد الأدنى للأجور وأقل أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني، يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب إضافة إلى دخل الزوج؛
- حدد سعر الفائدة بنسبة 1 بالمائة بالنسبة للمستفيدين من إعانة الدولة سواء كانت 700.000 دج أو 400.000 دج المدعوم من طرف الخزينة العامة.

¹ <https://www.lkeria.com/ar/logement-promotionnel-Aide-LPA-LSP;PHP>، يوم: 12 فيفري 2018، الساعة: 23:18.

2- السكن الترقوي العمومي¹ (LPP):

يمثل السكن الترقوي العمومي صيغة جديدة من السكن تستفيد من دعم الدولة وموجهة للمواطنين الذين تفوق مداخيلهم الشهرية هم وأزواجهم 6 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون.

ومن شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي نجد:

- لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة لهم ولأزواجهم؛
- عقار ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة؛
- قطعة أرض صالحة للبناء؛
- لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.

أما بالنسبة لأماكن إيداع الطلبات أو ملفات الاكتتاب: فتودع من طرف المرشحين لدى الهياكل الجهوية والولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، أو في المديريات الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره غير ممثلة أيضا.

3- السكن الاجتماعي (السكن العمومي الإيجاري)² LPL:

يتم إنجاز السكن الإيجاري من طرف ديوان التسيير العقاري وتمويل من الدولة ويستفيد من هذا النوع من السكن الفئات الاجتماعية المحرومة التي ليس لها ملكية سكن أو تلك العائلات التي تقيم في سكنات غير لائقة ولا تحتوي على أدنى شروط النظافة.

ومن شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) ما يلي:

يحق لكل شخص جزائري الاستفادة من هذا النوع من السكن متى توفرت فيه الشروط الآتية:

¹ الموقع الإلكتروني: www.ehmouwatin.dz/? 5916، يوم: 12 فيفري 2018، الساعة: 23:29.

² الموقع الإلكتروني: <https://www.lkeria.com/ar/logment-public-locatif-LPL-socia>، يوم: 12 فيفري 2018، الساعة: 23:39.

- يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية؛
- لا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24.000 دج؛
- أن يكون عمره 21 سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه؛
- لا يملك ملكية تامة لعقار ذو استعمال سكني؛

أما عن إيداع الطلبات أو ملفات الاكتتاب فيودع طلب السكن العمومي الإيجاري لدى لجنة الدائرة محل الإقامة مقابل تسليم وصل يحمل رقم، تاريخ التسجيل، يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل خاص يرقمه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويؤشر عليه.

4- السكن الريفي¹:

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي.

وبالنسبة لشروط الاستفادة من السكن الريفي، يحق لكل شخص الاستفادة من السكن الريفي متى توفرت الشروط الآتية:

- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي 6 مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون؛
- لم يستفد من قبل التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان؛
- لا يمتلك ملكية تامة لأي سكن ذو استعمال سكني؛
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منها استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

المطلب الثاني: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر.

يعتبر تمويل قطاع السكن من أكبر الإشكاليات المطروحة في هذا المجال، ذلك أن قطاع السكن بحكم طبيعته هو قطاع في تطور وتزايد مستمر، الأمر الذي أدى إلى بروز العديد من الهيئات والمؤسسات المالية المختصة لتوفير التمويل اللازم لهذا القطاع.

¹ الموقع الإلكتروني: www.cnl.gov.dz/ar/aicles-part-ar/habit-rural-a، يوم: 13 فيفري 2018، الساعة: 11:02.

الفرع الأول: لبنوك التجارية الممولة للسكن في الجزائر

تعد البنوك التجارية المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي الوطني، والعمود الفقري للاقتصاد الحديث، وهي مؤسسات عمومية تعتبر من أهم الهيئات المالية التي تنشط بقوة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

1- البنك الخارجي الجزائري BEA:

هذا البنك مهمته منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، فهو يساهم في خدمة قطاع السكن

كما يلي¹:

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفردي والبيع فوق المخطط؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد.

2- القرض الشعبي الجزائري CPA:

تمتد شبكة هذا البنك على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة، ومن مهامه بقطاع السكن

ما يلي²:

- تمويل بناء البنايات والمجمعات العقارية، ذات الاستعمال السكني وتوابعه للاستعمال المهني البيروالي مثل المهندسين والمحامين والاستعمال المهني الطبي فقط؛
- إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية؛
- تمويل المؤسسات والهيئات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية عامة وخاصة؛
- تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80 بالمائة حتى سنة مخصصة للتجهيز، والتشييد والترميم والبناء السكني الترقوي الفردي أو الجماعي الاجتماعي والتساهمي والبيع فوق المخطط.

¹ شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، مذكرة دكتوراه في العلوم الاجتماعية كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة، 2002، ص 262.

² بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص: 74.

3- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR:

جاء عمل هذا البنك حرصا من الدولة وعملا منها على النهوض بسياسة السكن الريفي وتطوير التنمية الريفية للحد من النزوح الريفي نحو المدن، هذا البنك الذي أعتمد تقنية خدمات البنك الجالس منذ 2003 لجذب أكبر عدد من العملاء ومنح زبائنهم الراحة الملائمة، فضلا عن مهامه الكلاسيكية كبنك تجاري فهو يتقدم كخدمة قطاع السكن¹.

والمساهمة التي تتمثل في دوره كوسيط فقط لمنح القروض العقارية الموجهة للسكن الريفي تحديدا.

4- بنك التنمية المحلية BDL:

هو بنك الإيداع والاستثمار في آن واد، وهو آخر بنك تم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات.

يقوم بنك التنمية المحلية بمهام متعلقة بقطاع السكن منها²:

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن؛
- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن الاجتماعي والتساهمي، والترقوي والبيع فوق المخطط؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد أو قديم من عند الأفراد أو الخواص لتوسيعه أو تهيئته؛ تقديم قروض للمريقين العقاريين لتمويل مشاريع بناء سكنات موجهة للبيع أو الكراء؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

5- البنك الوطني الجزائري BNA:

يقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية، وتصل نسبة تمويل بنك الوطني الجزائري إلى 90% من ثمن المسكن المراد تمويله، ومن أهم وظائفه المتعلقة بالسكن هي³:

- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي، الترقوي العام والخاص؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن قديم؛

¹ الموقع الإلكتروني لبنك الفلاحة والتنمية الريفية: www.badr.dz، يوم: 16 فيفري 2018، الساعة: 14:37.

² الموقع الإلكتروني لبنك التنمية المحلية: www.bdl.dz، يوم: 16 فيفري 2018، الساعة: 14:57.

³ الموقع الإلكتروني للبنك الوطني الجزائري: www.bna.dz، يوم: 17 فيفري 2018، الساعة: 18:26.

- منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

6- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاعات العقارات بالجزائر، فهو بنك مختص في عملية تمويل المساكن الاجتماعية، يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمهام متعلقة بقطاع السكن منها:

- منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي؛
- تمويل مشاريع الترقية العقارية.

الفرع الثاني: الهيئات الإدارية الأخرى الممولة للسكن في الجزائر

بالإضافة لإسهامات البنوك التجارية في قطاع السكن باعتبارها مانحة للقروض العقارية الموجهة للسكن، فقد دعمت الدولة أيضا ومنذ فترة هذا القطاع الحيوي لمجموعة من الهيئات الإدارية الأخرى الفاعلة فيه، باعتبارها ممولة.

1- الصندوق الوطني للسكن CNL:

يعتبر أهم أداة من أدوات الدولة التي تنشط دائما وبقوة في تمويل قطاع السكن، تتمثل مهامه فيما يلي¹:

- ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي؛
- تشجيع الأعمال الإعلامية وتبادل الخبرات واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

الجدول التالي يوضح الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن:

¹الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران: www.mhuv.gov.dz، يوم: 17 فيفري 2018، الساعة: 18:46.

الجدول رقم 1-1: الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن

الدخل	حجم المساعدة
2,5 الحد الأدنى للأجور \geq الدخل	500.000 دج
2,5 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل \geq 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450.000 دج
4 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل \geq 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400.000 دج

المصدر: وزارة السكن والعمارة www.mhuv.cov.dz بتاريخ: 20/02/2018، الساعة: 11:53

نلاحظ من خلال الجدول تحديد مستوى الإعانة الممنوحة من طرف CNL حسب دخل المستفيد مضافا إليه دخل الزوجة، حيث كلما زاد دخل المستفيد قل مبلغ الإعانة وتراوح هذه الأخيرة بين 500.000 و 400.000 دينار جزائري.

2- الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري OPGI:

تمتد شبكة الديوان الوطني في كل ولاية عبر كامل التراب الوطني من خلال 48 ديوان OPGI ومن مهامه

نذكر¹:

- العمل على تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن؛
- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي؛
- إنجاز المشاريع السكنية عبر تراب كل ولاية وترقية البناءات والعقارات؛
- ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها؛
- متابعة ورشات البناء والمقاولين المنجزين للسكن الاجتماعي الممول من طرف CNL؛
- العمل خاصة على إنجاز السكنات الاجتماعية، التساهمية إما جماعية أو فردية الممولة من طرف CNL.

3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:

تستعين هذه الوكالة للإسراع في إنجاز برامجها السكنية بشركات جزائرية، من مهام هذه الوكالة نجد²:

- إنجاز مدن سكنية جديدة بطرق متطورة مما يساهم في تغيير البيئة الحضرية؛

¹ الموقع الإلكتروني لديوان الترقية والتسيير العقاري: www.opgi.dz، يوم: 17 فيفري 2018، الساعة: 21:18.

² الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: www.aadl.dz، يوم 18 فيفري 2018، الساعة: 09:41.

- إنجاز برامج سكنية تدرج في صيغة السكن الاجتماعي، التساهمي وصيغة البيع بالإيجار؛
- ترويج السوق العقارية والسكنية بصفة خاصة والعمل على تطويرها.

4- الوكالة العقارية المحلية AFL:

تنتشر هذه الوكالة على المستوى الوطني في 48 مديرية ولائية وأكثر من 280 وكالة عقارية فرعية وتنحصر مهام الوكالة العقارية المحلية فيما يلي¹:

- تسيير الأملاك والحقوق العقارية داخل المحيط العمراني؛
- شراء، بيع، إيجار الأراضي (التخصيصات) المهيأة والقابلة للتهيئة وكل المعاملات في السوق العقارية لحساب المجلس الشعبي البلدي؛
- الترميم، التهديم، نزع البناءات والأراضي غير القانونية، إضافة إلى بناء العمارات الجديدة وكل عملية ترقية عقارية داخل المحيط العمراني.

5- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:

أنشأت هذه المؤسسة على أنقاض مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF هذه الأخيرة التي أنشأت بالقرار الوزاري رقم (1262/86) بتاريخ 31 ماي 1986².

كانت تعمل تحت إشراف الجماعات المحلية على مستوى 23 فرد ولائي فقط وتقوم بإنجاز سكنات ترقية بالدرجة الأولى لصالح الأسر المدخرة للأموال والسكن التساهمي الفردي، فتمتحصل هذه الأسر على سكن عائلي تملكه لكن إنجازات EPLF لم تعطي نتائج إيجابية ولم ترقى لتحقيق الأهداف المرجوة منها خلال مشوارها العملي، هذا ما أدى إلى صدور قانون رسمي أنهى مهامه وعوضها بإنشاء ENPI بدءا من تاريخ 26 ماي 2009 وهي تنشط على مستوى 19 فرع ولائي.

فقد توجهت مهامها مباشرة، وكبداية لها لإنجاز سكنات في إطار المخطط الخماسي.

¹ الموقع الإلكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية: www.enpi.dz، يوم 18 فيفري 2018، الساعة: 10:01.

² الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران: www.mhuv.gov.dz، يوم: 18 فيفري 2018، الساعة: 12:25.

6- مديرية البناء والسكن DUCH:

تلخص مهمة هذه المديرية في الإشراف التقني على التعمير والبناء والسكن بصورة عامة على مستوى الولاية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14 جويلية 1980 الذي يحدد نوعية التنظيم لحركة إدارة التعمير والبناء والسكن، لكن في سنة 1998 نجد أن كل من مديرية البناء والتعمير DUCH ومديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP مستقلين عن بعضهما البعض.

المبحث الثاني: الدراسات السابقة لتمويل قطاع السكن

بعد أن تطرقنا في المبحث الأول إلى عموميات حول تمويل قطاع السكن سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الدراسات السابقة المحلية والعربية مقارنة مع الدراسة الحالية.

المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية والعربية

الفرع الأول: الدراسات المحلية

- دراسة إبتسام طوبال، بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك -"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الاخوة متنوري، قسنطينة، 2004-2005.

إن الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، والتي تمكننا من تقييم مساهمة هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن سواء بالنسبة للعرض أو الطلب ومن ثم تقديم مساهمة ممتلئة في بحث جديد يعالج هذا الموضوع الذي يعرف تغيرات متسارعة خاصة من الناحية العلمية.

أما بالنسبة للنتائج التي توصلت إليها الدراسة تتمثل فيما يلي:

- إن البرامج المستعملة في منح القروض السكنية هي برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية، وتعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات كما هو الحال بالنسبة للبنوك التجارية الجزائرية، التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة؛

- مدى فعالية ونجاعة وسائل التسيير القبلية والبعدية في تسيير أخطار القروض السكنية؛
- يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- بتجميع موارد ذات طابع إداري مرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل المتعهدين العقاريين والعائلات والأفراد؛
- يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط معينة تتمشى وتحقق مبادئ النشاط البنكي المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها، والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء.

- دراسة بن يحي محمد " واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله " رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

تهدف الدراسة إلى: تبين الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر وفي تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، كما تهدف إلى المساهمة في تحليل والتعرف على واقع السكن الحالي والأنظمة التمويلية المنتهجة في الجزائر بصورة أكثر واقعية، مزودة بإحصائيات حديثة والكشف على المسببات والعوامل التي تعرقل نموه وتطوره.

أما نتائج الدراسة المتوصل إليها فتلخصت فيما يلي:

- عدم قدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية والممولة من طرف الخزينة العامة؛
- لا يزال قطاع البناء والتعمير بمختلف مؤسساته الانجازية يسير وفق قوانين وتشريعات قديمة وغير ملائمة مع سرعة ومتطلبات القطاع الحديثة؛
- انعدام النشاط الترقوي المتعلق بالتهيئة الأراضي، بسبب عدم وجود قواعد قانونية تسييره؛
- ضعف أداء القطاع الخاص في عملية النشاط السكني، راجع لضعف التحفيزات والتشجيعات للاستثمار.

- دراسة قسيمة مفيدة، بعنوان " دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-"، مذكرة ماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013.

هدفت هذه الدراسة إلى إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته وإبراز كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والتعرف على السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع والتعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالبي السكنات.

أما نتائج الدراسة المتوصل إليها فتتلخصت فيما يلي :

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي؛
 - غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، مما يجعل تسيير البنوك العمومية التي تمنح قروض سكنية للأسر بارتفاع أسعار الفائدة؛
 - الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن؛
 - رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها؛
 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين؛
 - إن خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على تسيير أحسن القروض السكنية.
- دراسة عيسى بوراوي، بعنوان "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر وما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر ودراسة دور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر وتحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني، وإبراز دور السلطات العامة وأهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطوير السوق الرهنية في الجزائر.

أما النتائج التي توصلت إليها الدراسة فتمثلت فيما يلي :

- إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار إقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية؛
- إن عدد الوحدات السكنية المسجلة خلال الخماسي الجاري (2010-2014) بلغت 2 مليون و 450 ألف وحدة سكنية، سلم منها إلى غاية مارس 2013، 436 ألف وحدة سكنية و 770 وحدة قيد الانجاز؛
- ارتفاع واردات الجزائر من الاسمنت خلال الثلاثي الأول من سنة 2014، حيث عرفت فاتورة الواردات إرتفاعا، مقارنة مع نفس الفترة من 2012؛

- تعتبر آلية إعادة التمويل الرهني من السياسات الحديثة، فهو أداة مالية حديثة، تعمل على تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية؛
- تساهم آلية إعادة التمويل الرهني في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن، والسوق (سوق الأوراق المالية).

الفرع الثاني: الدراسات العربية

- دراسة جمال باقر مطلق، بعنوان " تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني "، معهد التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا في العراق، مجلة المخطط والتنمية العدد 2011-24.

تهدف هذه الدراسة إلى: تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الإسكان للمرحلة السابقة والدور الذي يمكن أن يقوم به البنك المركزي، وتحديد العوامل المالية والنقدية التي يمكن أن تساعد على رفع كفاءة المؤسسات الحكومية وتفعيل دور لقطاع الخاص في القروض السكنية.

أما نتائج الدراسة المتوصل إليها فتلخصت فيما يلي:

- عدم وجود نظام تمويل للإسكان في العراق يعتمد مدخرات المواطنين ويعيدها بصورة رهون عقارية، وإن ما موجود هو مؤسسات إقراض سكني متمثلة في كل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان؛
- انخفاض القروض السكنية التي تقدمها المؤسسات التمويلية التي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة السكنية إن القرض الحالي لا يغطي سوى 50%-60% من كلفة البناء؛
- يتطلب نجاح المؤسسات المالية العقارية توفير بيئة مالية وقانونية قوية؛
- يمتلك البنك المركزي أدوات لإدارة النظام المالي المصرفي في العقار بصورة تحفظ حقوق المقترضين وتشجع البنوك على البقاء والاستمرار في تمويل الإسكان.

- مقال منصور محمد الشمالي بعنوان " الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت " جامعة الكويت منشور في مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا - العدد السادس.

يهدف المقال إلى: الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات التي تؤدي إلى ظهور التعثرات المالية لكل من المؤسسات المالية ومالكي العقارات وذلك في محاولة لمعالجتها بما يحقق الأهداف الموجودة لهذه الأطراف ويدعم استقرار العمليات الائتمانية في مجال القروض العقارية للمؤسسات المالية.

أما نتائج الدراسة المتوصل إليها فتلخصت فيما يلي:

- أن القروض العقارية في مجال تشييد وبناء العقارات يعمل على تحقيق مصالح المنشآت المالية المانحة لها؛
- صعوبة استمرار المعاملات المالية في مجال القروض العقارية بالصورة المتفق عليها في ظل التغيرات الاقتصادية التي تسود العالم اليوم والتي من شأنها التوقف عن العمل أو تطبيق الجزاءات القانونية في هذا الشأن؛
- ضرورة أن تسعى المؤسسات المالية التقليدية نحو إعداد الدراسات اللازمة لتحويلها إلى مؤسسات مالية إسلامية تتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية تمثيا مع موافقة بنك الكويت المركزي على هذا النهج خاصة وأن بيئة المجتمع الكويتي تؤكد هذا الوجه؛
- التوصية بضرورة استخدام عقود المشاركة المنتهية بالتمليك وعقود المقارضة في مجال تمويل العقارات باعتبارها يحققان المصالح المتوافقة لأطراف التعاقد في مجال المعاملات المالية المتعلقة بهذا النوع من أنواع التمويل وبالشكل الذي يحقق الصالح العام في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية؛
- الأخذ بتطبيق المعايير الدولية في هذا المجال بما يضمن رفع كفاءة العمل لدى المنشآت المالية المانحة للعمليات التمويلية في مجال العقارات وضمان ارتفاع مؤشرات كفاءتها المالية.

- مقال لمنى لطفي بيطار - منى خالد فرحات بعنوان " آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية " جامعة دمشق منشور في مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية - المجلد 25 - العدد الثاني سنة

2009،

يهدف المقال إلى: تبين صيغ التمويل المستخدمة في المصارف الإسلامية، ومدى ملائمة تلك الصيغ للتطبيق في مجال التمويل العقاري.

أما نتائج الدراسة المتوصل إليها فتتلخصت فيما يلي :

- أهمية نظام التمويل العقاري في حل مشكلة السكن، وإتاحة الفرصة للمواطنين لتأمين المسكن الملائم بأسعار مناسبة، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي؛
- تقدم المصارف الإسلامية خدمة التمويل العقاري، بشروط أكثر تيسيرا وأقل تكلفة؛
- أن توجه المصارف الإسلامية إلى التمويل العقاري، يسمح بإستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا، ويؤكد الدور الإقتصادي للمصارف الإسلامية، ودعمها لعملية التنمية؛
- تقدم المصارف التقليدية خدمة التمويل العقاري مقابل فائدة تحسم من أصل القرض مما تشكل عبئا على أصحاب الدخول المحدودة؛

تعد صيغ التمويل الإسلامي مناسبة للتطبيق في مجال التمويل العقاري

المطلب الثاني: مقارنة بين الدراسات التطبيقية والدراسة الحالية

سنتناول في هذا المطلب إلى أوجه التشابه بين دراستنا مع الدراسات السابقة في الفرع الأول، أما بالنسبة للفرع الثاني فسنتناول فيه أوجه الاختلاف .

الفرع الأول: أوجه التشابه

تشابه دراستنا مع الدراسات التطبيقية السابقة في دراسة وتحليل واقع السكن وطرق تمويله وكيفية ومساهمة البنوك التجارية ودورها في التمويل العقاري، حيث تشترك هذه الدراسات في دراسة تمويل السكن في البنوك التجارية، ومن جهة أخرى تشترك في المنهج الوصفي في الجانب النظري والوصفي التحليلي ودراسة حالة في الجانب التطبيقي.

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف

تختلف دراستنا مع الدراسات التطبيقية السابقة من ناحية هدف الدراسة، حيث هدفت دراسة ابتسام طوبال إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، وهدفت دراسة بن يحي محمد إلى تحليل واقع نظام التمويل الحالي للسكن والتطرق أيضا إلى معرفة

الحواحز التي لازالت تشكل عائقا أمام وفرة عرض السكن وهدفت أيضا إلى تبيين الدور الحيوي لقطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر، وهدفت دراسة قسيمة مفيدة إلى إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته وإبراز كيفية تمويل السكن عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما دراسة عيسى بوراوي هدفت إلى تحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر وما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر ودراسة دور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر وتحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني وإبراز دور السلطات العامة وأهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطوير السوق الرهنية في الجزائر، أما جمال باقر مطلق تهدف دراسته إلى تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الإسكان للمرحلة السابقة والدور الذي يمكن أن يقوم به البنك المركزي، أما بالنسبة لدراسة منصور محمد الشمالي تهدف إلى الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات، أما دراسة منى لطفي بيطار - منى خالد فرحات تهدف إلى تبيين صيغ التمويل المستخدمة في المصارف الإسلامية.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة لهذا الفصل يستخلص أن عملية التمويل تعتبر من أهم العناصر المكونة لعجلة التنمية الاقتصادية في جميع الدول، حيث توفر عملية التمويل الاحتياجات المالية للمؤسسات والأفراد على حد سواء.

وإن نجاح التنمية مربوط بتوفير التمويل اللازم لمختلف القطاعات ومن بينها قطاع السكن، والجزائر بدورها قامت بعدة إصلاحات للحد من أزمة السكن وإيجاد حل لها من خلال إنشاء عدة هيئات ضمن نظامها المصرفي مختصة بالتمويل السكني الذي يعتبر من أهم مصادر التمويل لقطاع السكن.

وسيتم التطرق في الفصل الموالي إلى أحد هذه الهيئات المستحدثة القائمة بعملية التمويل السكني وهي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الفصل الثاني

الدراسة الميدانية لتمويل قطاع

السكن في **CNEP** - بنك -

تمهيد:

لقد تطرق البحث في الفصل السابق إلى الدراسة النظرية والتي تمحورت حول التمويل البنكي لقطاع السكن عن طريق القروض العقارية على حسب القانون الجزائري في المؤسسات العمومية، وعلى هذا الأساس وتكملة للمعطيات النظرية ارتأينا إسقاط المفاهيم النظرية للموضوع على مؤسسة عمومية جزائرية مختصة بتمويل القطاع السكني للتأكد من مدى مساهمتها في تطوير وترقية هذا القطاع.

ويعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك– من بين البنوك الرائدة في الجزائر، فلقد تعددت مهامه منذ تأسيسه، حيث خاض ولا يزال يخوض في قطاعات حساسة في البلاد، مما جعله بنك ذو أهمية ومسؤولية واسعة. فهو يمس أغلب القطاعات الموجودة في الجزائر، ويعمل على تنميتها وتحسينها، فبالإضافة لمهامه العادية والتي تتمثل في فتح الحسابات بكل العملات النقدية وتبادلها والادخار البنكي وعمليات التحويل... إلخ، فهو يقوم بتقديم قروض خاصة بالقطاع العقاري.

وعلى هذا الأساس يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تتمثل في:

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة؛

المبحث الثاني: تحليل ومناقشة النتائج.

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة في الدراسة

يقدم هذا الجزء من الدراسة الكيفية التي تم بها إعداد هذا البحث، وذلك بتقديم الطريقة التي تمت بها معالجة الدراسة الميدانية بالإضافة للأدوات البحث المستخدمة في هذا الجانب من اجل جمع المعلومات مع تحديد مجتمع الدراسة.

المطلب الأول: مجتمع ومتغيرات الدراسة

بغرض التأكد من مدى أهميه تمويل القطاع السكني من طرف المؤسسات العمومية الجزائرية وتطبيقها لصيغ متنوعة من القروض تسمح للعميل بالاختيار بينها، وذلك من اجل التأكد من صحة أو نفي بعض الفرضيات، قمنا بعملية إجراء مقابلة مع بعض المسؤولين في تقديم القروض المتعلقة بالقطاع السكني، حيث يتطلب تشخيص هذا النوع من الدراسة إلى إجراء مقابلة مع المسؤولين عن القروض الموجهة للقطاع السكني من اجل تحديد أهم هذه الصيغ وأكثرها تداولاً على مستوى هذه المؤسسات.

الفرع الأول: مجتمع الدراسة

استهدفتالدراسة بنكين عموميين تجاريين الأول هو بنك التنمية المحلية والثاني هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ولقد تم إجراء مسح لصيغ التمويل العقاري في كلا البنكين، من اجل معرفة أهم الصيغ المستخدمة في التمويل العقاري، إلا الدراسة سوف تقتصر على تقديم معطيات حول الصندوق للتوفير والاحتياط والذي تأسس بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في أوت 1964 وحدد القانون دور ونشاط الصندوق التي تمثلت في جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتمويل البناء، وتمويل الجماعات المحلية وشرع الصندوق في جمع الادخار من العائلات والأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970 ثم بعد ذلك تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971 إذ كان معدل الفائدة على الادخار في هذه الفترة يقدر بـ 3.5 بالمائة سنوياً، في حينها أسندت إلى الصندوق مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة والمال العام وفي بداية الثمانينات أسندت مهام جديدة للصندوق تمثلت في:

منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو غير المدخرين؛

تمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط.

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

أ) دفتر للادخار بالعملة الصعبة؛

ب) دفتر للادخار الشعبي.

يضم حاليا 206 وكالة و15 مديرية جهوية برأس مال يقدر بـ 14 مليار دج.

الفرع الثاني: متغيرات الدراسة:

هي متغيرات تم حسابها انطلاقا من صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط محل الدراسة، وقد تم عرض جميع الصيغ خلال 8 سنوات محل الدراسة، والمتغيرات متمثلة فيما يلي:

- صيغ القروض لتطوير تمويل قطاع السكن.
- البنوك التجارية العاملة بورقلة.

المطلب الثاني: منهج وأدوات الدراسة

للحصول على البيانات والمعلومات وتحليلها وإثبات الفرضيات تطرقنا في الفرع الأول إلى منهج الدراسة، أما بالنسبة للفرع الثاني فتناولنا فيه أدوات الدراسة.

الفرع الأول: منهج الدراسة

نظرا لطبيعة الموضوع فقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي في الجزء النظري وعلى المنهج الوصفي التحليلي في الجزء التطبيقي، وهذا من أجل إثبات أو نفي الفرضيات المذكورة مسبقا في المقدمة.

الفرع الثاني: أدوات الدراسة

● **المقابلة :**

اعتمدت الدراسة على المقابلة الشخصية وذلك من أجل جمع البيانات وتحليلها والحصول على نتائج تبين لنا كيفية تمويل قطاع السكن لدى البنوك التجارية بورقلة، وذلك من خلال الزيارة الميدانية للبنوك التجارية العاملة بورقلة ومنها بنك التنمية المحلية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وقد تشرفنا بمقابله السيد نائب مدير الوكالة، وكذلك زيارة بنك التنمية المحلية وتشرفنا بمقابلة السيد مدير البنك.

● **الملاحظة:**

وذلك من خلال الحضور في مختلف الأيام الدراسية والندوات المتعلقة بتطوير قطاع السكن بالجزائر، كذلك من خلال المتابعة عن طريق الانترنت لجميع مستجدات الموضوع والتعرف على مختلف جوانبه.

● **الأساليب الإحصائية:**

بعد الحصول على البيانات المالية للصيغ القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تم تفرغها في Excel، وتم الاعتماد في دراسة العلاقة الموجودة بين متغيرات الدراسة على ما يلي:

- حساب النسب المئوية للصيغ خلال سنوات الدراسة.
- معامل الارتباط بين جميع الصيغ ومبلغ إجمالي القروض.
- التحليل البياني لصيغ القروض خلال سنوات الدراسة.

المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى أهم النتائج المتوصل إليها وذلك من خلال التبرص الذي قمنا به لدى C.N.E.P بنك ورقلة وصولاً إلى تحليل ومناقشة نتائج هذه الدراسة، وهذا من خلال:

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

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –وكالة ورقلة- بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية للعائلات والأفراد، حيث تطرقنا في هذا المطلب على صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الوكالة كفرع أول، أما بالنسبة للفرع الثاني تطرقنا إلى الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري في CNEP بنك، وفي الفرع الثالث قمنا بدراسة تطور حجم القروض الممنوحة لجميع صيغ التمويل.

الفرع الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة العديد من الصيغ التمويلية الخاصة بقطاع السكن سوف

نتناولها فيما يلي:

أولا: أنواع الصيغ التمويلية:

- قرض لشراء مسكن لدى الخاص؛
- قرض لتوسيع مسكن؛
- قرض لبناء مسكن؛
- قرض لتهيئة مسكن؛
- قرض لشراء مسكن ترقوي؛
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي L.S.P؛
- قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط V.S.P؛
- قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص؛
- قرض عقاري للشباب؛
- قرض لكراء مسكن.

ثانيا: الوثائق المطلوبة عامة

وهي الوثائق المطلوبة في جميع القروض الممنوحة من طرف C.N.E.P بنك :

- إستمارة طلب القرض العقاري المقدمة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛
- آخر ثلاثة (3) كشوف الأجر بالنسبة للأجراء؛
- شهادة ميلاد أصلية رقم 12؛
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية؛
- كفالة تضامنية إن وجد كفيل؛
- السجل التجاري بالنسبة للتجار؛
- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة الماضية؛
- تصريح بالإقتطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي لدى البريد؛
- شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (3) أشهر؛
- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء؛
- نسخة من الشهادة العائلية؛
- شيك مشطوب؛
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي؛
- شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء.

ثالثا: الوثائق الخاصة

بعد التعرف على الوثائق العامة والمطلوبة في كل قرض عقاري سوف نستعرض في الجدول التالي الوثائق الخاصة

لكل قرض على حدا.

الجدول 2- 1: الوثائق الخاصة

الوثائق الخاصة	القرض
<ul style="list-style-type: none"> ● نسخة مصادق عليها من عقد الملكية؛ ● شهادة سلبية للرهن لآخر ثلاثة أشهر؛ ● الكشف الكمي والتقديري للأشغال؛ ● تقرير الخبير؛ ● نسخة من رخصة البناء. 	<p>قرض بناء + قرض توسيع مسكن + تهيئة مسكن</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● نسخة مصادق عليها من عقد الملكية؛ ● شهادة سلبية للرهن جديدة؛ ● تقرير الخبير؛ 	<p>قرض لشراء سكن قديم + بناء مسكن شخصي + شراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● شهادة حجز من طرف المقاول؛ ● قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن؛ 	<p>شراء مسكن إجتماعي تساهمي L.S.P</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● شراء مسكن لدى مقاول مومن من طرف C.N.E.P بنك يجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول يحدد فيه سعر المسكن وسعته وعنوانه. ● شراء مسكن لدى مقاولين آخرين يتوفر قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن ● شهادة تسليم مفتاح المسكن مشار فيها تاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن 	<p>شراء مسكن إجتماعي ترقوي</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف الموثق؛ ● قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن؛ ● شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولات العقارية أو الضمان. 	<p>قرض لشراء مسكن وفق المخطط V.S.P</p>

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

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري في C.N.E.P بنك وكالة ورقلة

يقوم البنك بإجراء خطوات لدراسة ملف القرض العقاري عند استلامه من عند الزبون بدراسته عن طريق المكلف بالقروض العقارية من أجل أخذ القرار بالقبول أو الرفض للمكلف وتتم الإجراءات كالتالي:

أولاً: شروط التأهيل للحصول على قرض في C.N.E.P بنك:

- أن يكون الشخص المستفيد يتمتع بالجنسية الجزائرية؛
- أن يكون راشداً (يفوق 19 سنة)؛
- أن لا يتجاوز 75 سنة؛
- الحد الأدنى للأجر 18.000 دج؛
- كما يستطيع المقترض إدخال / شريك يكون من أحد الأقارب (الزوجة).

ثانياً: معدلات الفائدة والمدة المطبقة على القروض:

تختلف الفوائد في C.N.E.P بنك بين المقترض الموفر والمقترض غير الموفر باستثناء قرض للكراء وقرض السكنات التساهمية ووفق المخطط والسكن الترقوي، حيث تكون مدعمة من طرف الدولة وستتناول في الجدول التالي الفوائد المطبقة في بنك C.N.E.P

الجدول 2- 2: مدة ومعدلات الفائدة للقروض

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

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

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

كما أن المقترض الموفر يمكن أن يستعمل الفائدة بحيث: مبلغ الفوائد المجمعة في 30 مرة والمبلغ المتحصل عليه يطبق عليه الفائدة بـ 5 بالمائة وإن لم يكن بقيمة القرض يضاف إليه الفارق ولكن بفائدة 6.35 بالمائة ويمكن له أخذ فوائد الزوجة أو الأبناء.

أما فيما يخص القروض المدعمة بفائدة 1 بالمائة و3 بالمائة فلدينا:

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

ثالثا: القرض العقاري للشباب

يقدم **C.N.E.P** بنك عروض وقروض خاصة للشباب الذين لا تتعدى أعمارهم 35 سنة ولديهم دخل ثابت وستتناول أهم القروض في الجدول الموالي:

الجدول 2-3: القرض العقاري للشباب

مدة القرض + فترة التأجيل	معدل الفائدة		قيمة القرض	القروض المقدمة	/
يسدد القرض على مدى 40 سنة - فترة التأجيل تكون 12 شهر لشراء مسكن قديم أو جديد و 24 شهر بالنسبة لبناء مسكن	1%	3%	100%	قرض لشراء مسكن ترقوي	قرض عقاري للشباب
				قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي	
				قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط	
	قرض لبناء مسكن				
	قرض لشراء مسكن لدى الخاص				
	6%				

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على المعلومات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة

رابع: تسليم الدفعات

لكل نوع من القروض طريقة خاصة في تسليم الدفعات وهذا ما سنوضحه في الجدول التالي:

الجدول 2-4: شروط وكيفية تسليم الدفعات

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

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

الفرع الثالث: تطور حجم القروض الممنوحة لجميع صيغ التمويل لدى C.N.E.P بنك وكالة ورقلة

خلال الفترة 2010-2017

لقد تميزت هذه الفترة بسيطرة الوكالة في ولاية ورقلة على مجال التمويل السكني، ويمكن تقييمها على معطيات

الجدول التالية:

الجدول 2- 5: حجم القروض المقدمة وفق مختلف الصيغ في CNEP-بنك-

قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط		قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي		قرض لتهيئة مسكن		قرض لبناء مسكن		قرض لتوسيع مسكن		قرض لشراء مسكن لدى الخاص		الصيغ
المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	السنوات
19 004 000,00	17	18 191 000,00	16	1 873 000,00	2	12 404 000,00	9	35 618 000,00	30	4 419 000,00	5	2010
0,00	0	20 542 000,00	20	2 700 000,00	1	35 137 000,00	13	1 350 000,00	1	38 256 000,00	22	2011
2 610 000,00	1	2 400 000,00	2	20 365 000,00	20	3 315 600,00	18	3 500 000,00	1	4 683 500,00	15	2012
6 873 000,00	4	2 624 000,00	2	4 460 000,00	2	25 260 000,00	7	3 773 000,00	3	46 908 000,00	14	2013
29 756 000,00	23	3 888 000,00	21	11 400 000,00	10	4 264 000,00	9	22 500 000,00	2	39 133 358,00	12	2014
7 730 000,00	4	4 930 000,00	2	0,00	0	6 400 000,00	5	0,00	0	17 900 000,00	5	2015
34 700 000,00	14	5 450 000,00	4	11 437 000,00	3	4 130 000,00	3	7 100 000,00	4	279 960 000,00	11	2016
5 550 000,00	4	0,00	0	0,00	0	1 800 000,00	1	0,00	0	31 350 000,00	6	2017

تابع الجدول

المبلغ	المجموع	قرض لكراء مسكن		قرض عقاري للشباب		قرض لشراء مسكن ترقوي		قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص		الصيغ
		المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	السنوات
123 685 000,00	99	2 300 000,00	1	3 677 000,00	3	22 921 000,00	12	3 278 000,00	4	2010
117 898 000,00	67	896 000,00	1	17 700 000,00	6	406 000,00	2	911 000,00	1	2011
71 144 100,00	74	14 660 000,00	3	10 699 000,00	9	6 873 000,00	3	2 038 000,00	2	2012
182 499 000,00	81	2 840 000,00	2	44 725 000,00	25	2 425 000,00	2	42 611 000,00	20	2013
124 624 067,00	96	4 721 800,00	1	2 770 000,00	1	4 500 000,00	1	1 690 909,00	16	2014
250 568 404,00	38	5 500 000,00	1	2 918 404,00	7	2 460 000,00	5	202 730 000,00	9	2015
396 127 000,00	53	0,00	0	9 130 000,00	5	5 600 000,00	1	38 620 000,00	8	2016
65 270 000,00	23	0,00	0	9 130 000,00	5	5 600 000,00	1	11 840 000,00	6	2017

الجدول 2- 6 : يمثل النسب المئوية للصيغ المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال الفترة (2010-2017)

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	الصيغ
48%	71%	7%	31%	26%	7%	32%	4%	قرض لشراء مسكن لدى الخاص
0%	2%	0%	18%	2%	5%	1%	29%	قرض لتوسيع مسكن
3%	1%	3%	3%	14%	5%	30%	10%	قرض لبناء مسكن
0%	3%	0%	9%	2%	29%	2%	2%	قرض لتهيئة مسكن
0%	1%	2%	3%	1%	3%	17%	15%	قرض لشراء مسكن إجتماعي تساهمي
9%	9%	3%	24%	4%	4%	0%	15%	قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط
18%	10%	81%	1%	23%	3%	1%	3%	قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص
9%	1%	1%	4%	1%	10%	0%	19%	قرض لشراء مسكن ترقوي
14%	2%	1%	2%	25%	15%	15%	3%	قرض عقاري للشباب
0%	0%	2%	4%	2%	21%	1%	2%	قرض لكراء مسكن

الشكل 2-7: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2016



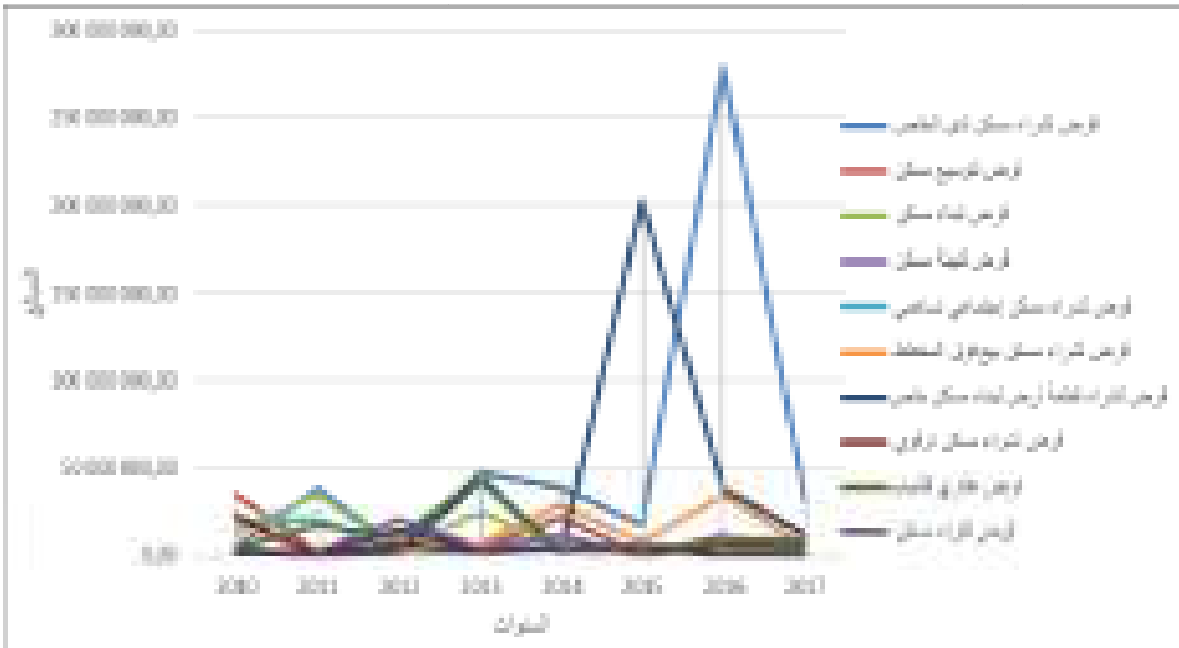
المصدر : من اعداد الطلبة اعتمادا على مخرجات Excel

الشكل 2-8: يمثل حجم القروض الممنوحة سنة 2017



المصدر : من اعداد الطلبة اعتمادا على مخرجات Excel

الشكل 2-9: يمثل حجم القروض الممنوحة خلال الفترة (2010-2017)



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على الإحصائيات المتحصل عليها من طرف نائب مدير الوكالة.

الجدول 2-7: يبين معامل الارتباط بين المبالغ المخصصة لكل صيغة من الصيغ والمبلغ الإجمالي للقروض المقدمة من طرف البنك

نوع الارتباط	مستوى المعنوية	معامل الارتباط	صيغة القرض
ارتباط قوي	0.009	0.841	قرض لشراء مسكن لدى الخاص
لا يوجد ارتباط	0.782	-0.117	قرض لتوسيع مسكن
لا يوجد ارتباط	0.798	-0.108	قرض لبناء مسكن
لا يوجد ارتباط	0.977	0.012	قرض لتهيئة مسكن
لا يوجد ارتباط	0.856	-0.077	قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي
لا يوجد ارتباط	0.130	0.583	قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط
لا يوجد ارتباط	0.240	0.470	قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص
لا يوجد ارتباط	0.702	-0.162	قرض لشراء مسكن ترقوي
لا يوجد ارتباط	0.997	-0.002	قرض عقاري للشباب
لا يوجد ارتباط	0.420	-0.330	قرض لكراء مسكن

المصدر : من إعداد الطالبة اعتمادا على مخرجات spss

المطلب الثاني: تحليل نتائج الدراسة

سنتناول في هذا المطلب إلى تحليل نتائج حجم القروض لجميع الصيغ التمويلية خلال الفترة الممتدة بين (2010-2017) كفرع أول، أما بالنسبة للفرع الثاني سنتناول فيه إلى تحليل نتائج الارتباط بين كل صيغة ومجموع القروض.

الفرع الأول: تحليل نتائج حجم القروض

نلاحظ من خلال الشكل رقم (1) انه خلال سنة 2010 كان القرض المخصص لتوسيع مسكن الأكبر من حيث المبلغ مقارنة بباقي أنواع صيغ القروض الأخرى وذلك بنسبة 29% من مجموع القروض الممنوحة في نفس

السنة ليأتي بعد ذلك القرض المخصص لشراء مسكن ترقوي بنسبة 18 % ، في حين أن كل من القرض المخصص لشراء مسكن اجتماعي تساهمي و القرض لشراء بيع فوق المخطط بلغت نسبهم 15% من إجمالي القروض أما باقي القروض فتمثل بنسبة تتراوح ما بين 1 و 10 % حيث أن اقل مبلغ يمثل القرض الممنوح لتهيئة مسكن بنسبة 5%.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (2) انه خلال سنة 2011 كان مبلغ القرض المخصص لشراء مسكن لدى الخاص الأكبر وذلك بنسبة 33 % من مجموع القروض الممنوحة في نفس السنة ليأتي بعد ذلك القرض المخصص لبناء مسكن ترقوي بنسبة 30 % ، في حين أن القرض المخصص لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بلغت نسبة 17% من إجمالي القروض ويأتي القرض العقاري للشباب في المرتبة الرابعة من حيث المبلغ بنسبة 15 % إما باقي القروض فتمثل نسبة تتراوح ما بين 1 و 2% حيث أن اقل مبلغ يمثل القرض الممنوح لكراء مسكن بنسبة 1%، أما فيما يخص قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط وقرض لشراء مسكن ترقوي لم يمنح في هذه السنة حيث قدرت بـ 0%.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (3) انه خلال سنة 2012 جاء مبلغ القرض المخصص لتهيئة مسكن في المرتبة الأولى وذلك بنسبة 29 % من مجموع القروض الممنوحة في نفس السنة ليأتي بعد ذلك في المرتبة الثانية القرض المخصص لكراء مسكن بنسبة 20 % ، في حين أن القرض العقاري المخصص للشباب بلغت نسبة 15% من إجمالي القروض ويأتي القرض لشراء مسكن ترقوي في المرتبة الرابعة من حيث المبلغ بنسبة 10% أما باقي القروض فتمثل نسبة تتراوح ما بين 2 و 3 %.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (04) أنه في سنة (2013) كان القرض المخصص لشراء مسكن اجتماعي تساهمي هو أكبر المبالغ بنسبة 26% من مجموع المبالغ المخصصة للقروض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط cnep، ثم يليه القرض العقاري للشباب بنسبة 25%، كما مثل القرض المخصص لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص بنسبة 23% وهي النسبة الأعلى خلال هذه السنة مقارنة بالسنوات الأخرى، كما نلاحظ القرض الممنوح لبناء مسكن بلغت نسبته 14%، في حين أن باقي القروض لسنة 2013 تتراوح ما بين 2 و 4% من إجمالي مبالغ القروض.

نلاحظ من خلال الشكل (05) اختلاف النسب تمثل مبالغ القروض الممنوحة حيث جاءت في المرتبة الأولى قرض لشراء مسكن لدى الخاص بنسبة 31%، ثم يليه قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط في المرتبة الثانية بنسبة 24%، يليه بعد ذلك القرض المخصص لشراء مسكن ترقوي في المرتبة الثالثة بنسبة 18%، أما باقي القروض تتراوح نسبهم ما بين 4% إلى 9% من إجمالي مبالغ القروض الممنوحة من طرف البنك.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (06) أن الشيء الملفت للإنتباه هو إكتساح القرض المخصص لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص نسبته قدرت ب 81% وهي النسبة الأكبر مقارنة بجميع السنوات، أما باقي الصيغ من أنواع القروض تتراوح نسبهم بين 3 و 8% من إجمالي القروض، أما فيما يخص قرض لتهيئة مسكن وقرض لتوسيع مسكن لم يمنح خلال سنة 2015.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (07) أنه خلال سنة 2016 كان القرض المخصص لشراء مسكن اجتماعي تساهمي هو أكبر حجم تمويل بنسبة 71% من إجمالي مبالغ القروض الممنوحة من طرف البنك، في حين القرض المخصص لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص أخذ نسبة 10% مقارنة بعام 2015 الذي كان يشكل نسبة 81%، كما نلاحظ أن القرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط بلغ نسبته 9% أما باقي القروض فلم تتجاوز نسبهم 4% من إجمالي مبالغ القروض الممنوحة، أما فيما يخص قرض لكراء مسكن لم يمنح في سنة 2016.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (08) أن حجم القروض لسنة 2017 كانت متفاوتة حيث يمثل قرض لشراء مسكن لدى الخاص أكبر نسبة وتقدر ب 48% أي ما يعادل نصف المبلغ الإجمالي للقروض الممنوحة من طرف البنك، أما النصف الآخر من إجمالي مبالغ القروض فتوزع بين باقي أنواع القروض بنسب متقاربة إبتداءً من 6% إلى 14% في حين أن كل من قرض لتوسيع مسكن وقرض لتهيئة مسكن وقرض لكراء مسكن كانت معدومة 0%.

نلاحظ من خلال الشكل رقم (09) إنخفاض شديد في القروض الممنوحة لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بين سنة (2010-2012)، وهذا راجع لعدة أسباب من بينها: تم حرق الوكالة في سنة 2010 مما أدى إلى غلق الوكالة لمدة 6 أشهر من بداية السنة، هذه الحادثة أدت إلى تسريح عدة عمال، كما نلاحظ ارتفاع نسبي في حجم القروض الممنوحة بين سنة (2012-2013)، ونلاحظ أيضا إرتفاع ملحوظ خلال الفترة

الممتدة بين (2014-2016)، ثم نلاحظ إنخفاض تدريجي في حجم القروض الممنوحة بين سنة (2016-2017).

الفرع الثاني: تحليل نتائج الارتباط بين كل صيغة ومجموع القروض

نلاحظ من خلال الجدول (02-07) أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لشراء مسكن لدى الخاص وإجمالي القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تشير إلى وجود علاقة طردية بينهما كما أن قيمة الارتباط قد بلغت قيمتها 0.841 عند مستوى دلالة اقل من الواحد بالمائة حيث يقدر بـ 0.009 بالمائة وهذا يعني وجود ارتباط حسب جدول تحليل قيم الارتباط بين الصيغة وإجمالي القروض والسبب في ذلك يرجع إلى أن معظم الزبائن أصبحت تتجه إلى شراء مسكن جاهز بدلا من شراء قطعة أرض لبنائها وذلك يرجع لسبب صعوبة وجود مقاولين وأيضا لإرتفاع أسعار مواد البناء.

ونلاحظ أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لتوسيع مسكن وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها -0.117 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.780 بالمائة وهذا يعني لا يوجد إرتباط حسب جدول تحليل قيم الارتباط بين الصيغة وإجمالي القروض، وعلاقة الارتباط بين صيغة قرض لبناء مسكن وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها -0.108 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.798 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد إرتباط بين الصيغة وإجمالي القروض، ونلاحظ أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها 0.583 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.130 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد إرتباط بين الصيغة وإجمالي القروض، وعلاقة الارتباط بين صيغة قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها 0.470 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.240 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد إرتباط بين الصيغة وإجمالي القروض، وعلاقة الارتباط بين صيغة قرض لكراء مسكن وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها -0.330 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.420 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد إرتباط بين الصيغة وإجمالي القروض والسبب في ذلك يرجع إلى القدرة الشرائية أي عدم

مقدرة الزبائن على التسديد وذلك لأن الدخل ضعيف، أما بالنسبة لقرض كراء مسكن فهنا بعض الزبائن تتجه إلى وكالة OPIG فهي تمنح قروض لتأجير المساكن.

بينما نلاحظ أيضا أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لتهيئة مسكن وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير هي أيضا إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت 0.012 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.977 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد ارتباط بين الصيغة وإجمالي القروض والسبب في ذلك يرجع إلى أن معظم الزبائن تأخذ مثل هذه القروض من هيئات أخرى مثل الوكالة العقارية المحلية AFL، والديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري OPGI، وذلك لأنها تضمن ترميم وتهيئة الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها.

ونلاحظ أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها -0.077 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.856 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد ارتباط بين الصيغة وإجمالي القروض والسبب في ذلك يرجع إلى أن أغلبية الزبائن يأخذون قروض من هيئات إدارية أخرى مثل الصندوق الوطني للسكن CNL، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL، بحيث هذه الوكالة هي المختصة في إنجاز برامج سكنية تدرج في صيغة السكن الاجتماعي، التساهمي، لهذا السبب يتجه إليه معظم الزبائن.

كما نلاحظ أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لشراء مسكن ترقوي وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها -0.162 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.702 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد ارتباط بين الصيغة وإجمالي القروض والسبب في ذلك يرجع إلى أن هذا النوع من القروض تأخذ من المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI، فهي من بين الهيئات التي تمول المساكن الترقية.

ونلاحظ أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض عقاري للشباب وإجمالي القروض المقدمة من طرف cnep بنك تشير إلى عدم وجود علاقة بينهما لأن قيمة الارتباط بلغت قيمتها -0.002 عند مستوى دلالة أكبر من خمسة بالمائة حيث تقدر بـ 0.997 بالمائة وهذا يعني أنه لا يوجد ارتباط بين الصيغة وإجمالي القروض والسبب في ذلك يرجع إلى أن الشباب أصبح لديهم ميول أكبر إلى القروض الاستثمارية بدلا من القروض العقارية.

خلاصة الفصل:

لقد خصص هذا الفصل للجانب التطبيقي من دراستنا، وكان الهدف منه تطبيق ما تم التوصل له في الجانب النظري واختبار مدى تطابقه مع الواقع.

فبدأنا أولاً بوضع الجوانب الأساسية للدراسة والمتمثلة في كل من طريقة وأدوات جمع المعلومات، التي يمكن من خلالها التوصل للمعطيات وتلخيصها ومعالجتها، وكذا تحديد عينة الدراسة، ومتغيراتها، وبعد هذه الخطوة قمنا بدراسة حجم التمويل السكني لجميع الصيغ التمويلية على مستوى الوكالة خلال الفترة من (2010-2017)، وبعدها قمنا بتحليل وتفسير النتائج التي توصلت لها دراستنا من خلال المقابلة الشخصية ووثائق المؤسسة.



إن لقطاع السكن أهمية بالغة وضرورة قصوى لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد، سواء كانت اجتماعية، أو اقتصادية، هذا ما جعل الدولة الجزائرية تقوم بتطوير هذا القطاع من أجل الحد من أزمة السكن وهذا ما جعلنا نهتم بدراسة هذا الموضوع والتعرض بشكل من التفصيل إلى أهم الجوانب المتعلقة والمرتبطة بعملية التمويل البنكي لقطاع السكن .

حيث تعرضنا من خلال هذه الدراسة إلى ماهية التمويل المصرفي و لأهم مصادر التمويل السكني وجميع الصيغ التمويلية لقطاع السكن، كما قمنا بتقديم شامل لجميع الهيئات المساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر من بنوك وهيئات إدارية متخصصة لتمويل هذا القطاع وذلك من خلال تقديم تفسير لدينامكية منح مساعدات وتدعيمات مالية من أجل تمكين المواطن من الحصول على سكن لائق ومؤمن بثمن معقول.

ومن خلال ما تطرقنا إليه خلال دراستنا استطعنا أن نجيب على الإشكالية التي انطلقنا منها في إجراء هذا البحث والمتعلقة بكيفية تقييم الصيغ التمويلية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة، وذلك خلال النتائج المتوصل إليها:

أ- نتائج الدراسة:

1. أن عملية التمويل تعتبر من أهم العناصر المكونة لعجلة التنمية الاقتصادية في جميع الدول، حيث توفر عملية التمويل الاحتياجات المالية للمؤسسات والأفراد على حد سواء.
2. قامت الجزائر بدورها من خلال عدة إصلاحات للحد من أزمة السكن وإيجاد حل لها من خلال إنشاء عدة هيئات ضمن نظامها المصرفي مختصة بالتمويل السكني الذي يعتبر من أهم مصادر التمويل لقطاع السكن.
3. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له دور فعال في تمويل قطاع السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع إدارات المواطنين.
4. إن خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على تسيير أحسن القروض السكنية.
5. يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة ورقلة- بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية للعائلات والأفراد بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة.

6. أن علاقة الارتباط بين صيغة قرض لشراء مسكن لدى الخاص وإجمالي القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تشير إلى وجود علاقة طردية.
7. أن علاقة الارتباط بين كل من صيغة قرض لتوسيع مسكن و قرض لبناء مسكن وقرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي و قرض لشراء مسكن ترقوي و قرض عقاري للشباب وقرض لكراء مسكن لدى الخاص يأخذ الإشارة السالبة مما يشير إلى العلاقة العكسية بين هذه الأنواع من القرض وإجمالي القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما أن معدل الارتباط المتعلق بهذه القروض لا يتجاوز 17 بالمائة مما يبين العلاقة الارتباطية .
8. أن معامل الارتباط بين كل من قرض لشراء مسكن بيع فوق المخطط و قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص و وإجمالي القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يشير إلى علاقة طردية متوسطة .

ب- اختبار الفرضيات

1. فيما يتعلق بالفرضية الأولى والتي تنص على أن الصيغ التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط متنوعة وكافية لتمويل قطاع السكن على مستوى ولاية ورقلة فهي صحيحة إلى حد بعيد وهذا وفق ما جاءت به النتيجة الثالثة .
2. أما الفرضية الثانية فهي أيضا صحيحة نوعا ما والتي تنص على هناك إقبال متزايد على الصيغ المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بسبب التسهيلات الممنوحة من طرف هذا الأخير من اجل تطوير قطاع السكن على مستوى ولاية ورقلة وذلك في شقها المتعلق في التنوع ولكن تبين لنا خاصية الكفاية مرتبطة باختصاص البنوك الأخرى في تقديم تمويل معين وبشروط أسهل مقارنة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
3. في حين أن الفرضية الثالثة فهي خاطئة والتي تنص على أن هناك علاقة طردية بين صيغ القروض الممنوحة لتطوير قطاع السكن وإجمالي القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا من خلال منطوق النتيجة السابعة والثامنة والتاسعة.

ج- الإقتراحات والتوصيات:

- فادتنا هذه الدراسة وبصفة خاصة نتائجها إلى اقتراح جملة من التوصيات وتمثل هذه التوصيات فيما يلي:
- التخفيض الضريبي والجبائي من طرف الدولة على نشاطات البنوك التجارية لتمويل قطاع السكن.
- تخفيض معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية.
- دراسة مستمرة للوضعية المالية للعميل من خلال تتبع تطور مداخيله لما لها من أثر على معدل مقدرته على التسديد.

د- آفاق الدراسة:

- من خلال تناولنا لهذا الموضوع يمكن القول أنه فتح لنا مجالات للتعرف على جزئيات متعلقة به والتي يمكن أن تتمثل آفاقا للدراسات المستقبلية ومن هذه المواضيع نذكر:
- البحث عن مصادر وأساليب جديدة ومستحدثة لتمويل قطاع السكن.
- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل.
- دراسة قياسية تنبؤيه لحجم القروض في ظل إنتعاش أسعار البترول.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب باللغة العربية

- 1- هيثم محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، 2000.
- 2- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، 2011.
- 3- عبد القادر بلطاس، استراتيجية التمويل السكني، طبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007.

ثانياً: البحوث الجامعية

1. بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014.
2. شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، مذكرة دكتوراه في العلوم الاجتماعية كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة، 2002.
3. بلس مباركة، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- والترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012.
4. قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في المسار، تخصص مالية ونقود، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013.
5. محمد الأمين خلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في مسار، تخصص، مالية وبنوك جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016-2017.

ثالثاً: الملتقيات الجامعية

1. كبير سمية وقاسم حسنة، تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الافريقية، العقيد أحمد درارية، أدرار، يومي 24-25 أبريل 2007.

رابعاً: الكتب باللغة الأجنبية

1. SiriwatPhromvuri, **effective housing finance system**,governmenthousing Bank-Thailand, the wordbank, 2002.

خامساً: المواقع الإلكترونية

1. الموقع الإلكتروني لبنك الفلاحة والتنمية الريفية: www.badr.dz
2. الموقع الإلكتروني لبنك التنمية المحلية: www.bdl.dz
3. الموقع الإلكتروني للبنك الوطني الجزائري: www.bna.dz
4. الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران: www.mhuv.cov.dz
5. الموقع الإلكتروني لديوان الترقية والتسيير العقاري: www.opgi.dz
6. الموقع الإلكتروني للموكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: www.aadl.dz
7. الموقع الإلكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية: www.enpi.dz
8. الموقع الإلكتروني لوزارة السكن والعمران: www.mhuv.gov.dz
9. الموقع الإلكتروني: www.ehmouwatin.dz/?5916
10. الموقع الإلكتروني: <https://www.lkeria.com/ar/logment-public-locatif-LPL-socia>
11. الموقع الإلكتروني: www.cnl.gov.dz/ar/aicles-part-ar/habit-rural-a

<https://www.lkeria.com/ar/logement-promotionnel-Aide-LPA-LSP;PHP>

سادساً: المقابلة الشخصية

1. مقابلة شخصية مع نائب مدير البنك



الملحق 1: مستخرجات SPSS

CORRELATIONS

```

/VARIABLES=PLP PAL PCL PPL PLS PLVP PTCRP PC PIJ PLL PRETSB
/PRINT=TWOTAIL NOSIG
/STATISTICS DESCRIPTIVES
/MISSING=PAIRWISE.
    
```

Statistiques descriptives

	Moyenne	Ecart-type	N
PLP	57826232.2500	91156547.80318	8
PAL	9230125.0000	12939685.86986	8
PCL	11588825.0000	12203983.33868	8
PPL	6529375.0000	7222247.57137	8
PLS	7253125.0000	7688516.36139	8
PLVP	13277875.0000	13010168.90675	8
PTCRP	37964863.6250	68696829.91514	8
PC	6348125.0000	7023307.14606	8
PIJ	12593675.5000	13916603.83505	8
PLL	3864725.0000	4812641.33945	8
PRETS	166476946.3750	110415547.81033	8
B			

Corrélations

		PLP	PAL	PCL	PPL	PLS	PLVP	PTCRP	PC	PIJ	PLL	PRETS B
PLP	Corrélation de Pearson	1	-.121	-.163	.226	-.120	.659	-.014	-.159	.002	-.410	.841**
	Sig. (bilatérale)		.775	.700	.590	.777	.076	.973	.708	.996	.313	.009
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PAL	Corrélation de Pearson	-.121	1	-.122	.021	.409	.549	-.354	.821*	-.350	-.078	-.117
	Sig. (bilatérale)	.775		.774	.960	.315	.158	.389	.012	.395	.854	.782
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PCL	Corrélation de Pearson	-.163	-.122	1	-.342	.639	-.435	-.150	-.230	.631	-.298	-.108
	Sig. (bilatérale)	.700	.774		.407	.088	.282	.723	.584	.094	.473	.798
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PPL	Corrélation de Pearson	.226	.021	-.342	1	-.314	.246	-.369	-.060	-.071	.698	.012
	Sig. (bilatérale)	.590	.960	.407		.449	.557	.368	.887	.868	.054	.977
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PLS	Corrélation de Pearson	-.120	.409	.639	-.314	1	-.082	-.214	.370	-.110	-.293	-.077
	Sig. (bilatérale)	.777	.315	.088	.449		.847	.611	.367	.796	.481	.856
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PLVP	Corrélation de Pearson	.659	.549	-.435	.246	-.082	1	-.104	.272	-.363	-.288	.583
	Sig. (bilatérale)	.076	.158	.282	.557	.847		.807	.514	.377	.490	.130

الملاحق

	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PTCRP	Corrélacion de Pearson	-.014	-.354	-.150	-.369	-.214	-.104	1	-.280	-.121	.047	.470
	Sig. (bilatérale)	.973	.389	.723	.368	.611	.807		.501	.775	.912	.240
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PC	Corrélacion de Pearson	-.159	.821*	-.230	-.060	.370	.272	-.280	1	-.357	-.003	-.162
	Sig. (bilatérale)	.708	.012	.584	.887	.367	.514	.501		.385	.994	.702
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PIJ	Corrélacion de Pearson	.002	-.350	.631	-.071	-.110	-.363	-.121	-.357	1	-.111	-.002
	Sig. (bilatérale)	.996	.395	.094	.868	.796	.377	.775	.385		.794	.997
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PLL	Corrélacion de Pearson	-.410	-.078	-.298	.698	-.293	-.288	.047	-.003	-.111	1	-.330
	Sig. (bilatérale)	.313	.854	.473	.054	.481	.490	.912	.994	.794		.424
	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
PRETS	Corrélacion de Pearson	.841**	-.117	-.108	.012	-.077	.583	.470	-.162	-.002	-.330	1
	Sig. (bilatérale)	.009	.782	.798	.977	.856	.130	.240	.702	.997	.424	
B	N	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

** . La corrélacion est significative au niveau 0.01 (bilatéral).

* . La corrélacion est significative au niveau 0.05 (bilatéral).

الملحق 2: تصريح بالإقتطاع للزبائن الذين لديهم أجر موطن في بريد ccp



AGENCE :

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | |

NUMERO C.C.P A DEBITER | | | | | | | | | | CLE | |

NUMERO C.C.P AGENCE | | | | | | | | | | CLE | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Je soussigné (e) autorise le Chef de Centre des Chèques Postaux à débiter mon compte des ordres de prélèvement établis à mon nom par la CNEP et les taxes y afférentes.

Je déclare, en outre, que les réclamations éventuelles, concernant les ordres de prélèvement présentés, seront adressées par mes soins à la CNEP.

La présente autorisation demeurera valable jusqu'à l'amortissement intégral des sommes dues à la CNEP.

Je m'engage à maintenir au compte, ou à y constituer, 10 jours avant la date d'échéance, une provision suffisante permettant la réalisation de ces opérations.

FAIT A LE

Signature du client

Cachet Agence CNEP

DEMANDE DE PRELEVEMENT



AGENCE DE :

CODE STRUCTURE | | | | | | | | | |

NOM DU CLIENT | | | | | | | | | | | | | | | | | |

PRENOM | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT | | | | | | | | | |

N° COMPTE CC / CLIENT | | | | | | | | | | CLE | |

Fait à le

Signature

CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCEPTEE

OUI

NON

MOTIF DU REJET :

(1) Barrer la mention inutile.

الملحق 3 : نموذج من كشف الراتب



الملحق 4: طلب قرض

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque



DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
né (e) le / / à Wilaya
Fils / fille de et de
Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
Adresse du domicile
Tél fixe : Tél mobile : Email :
Pièce d'identité : CNI PC N° : Délivré(e) le : / / Wilaya :
Titulaire d'un : LEL LEP CPT N° : Code agence : Réseau :
Compte chèque CNEP-Banque N° :

SALARIES

Profession : N° Sécurité Sociale :
Employeur : Secteur public Secteur privé : Date de recrutement : Poste occupé :
Adresse de l'employeur :
Commune : Daïra : Wilaya :

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : Secteur d'activités :
Adresse : Wilaya :
N° Registre de commerce : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'agrément : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du conjoint : DA
Revenu mensuel net des enfants DA Nombre d'enfants à charge
Autres revenus : Pension Retraite Revenu mensuel locatif Montant : DA

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit : Nom de la Promotion immobilière :
Adresse du bien, objet du crédit :
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité : ans
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement/extension) : DA

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

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

Fait à le / / 20.....

Signature

الملحق 5: طلب قرض خاص بالكفيل



CO-EMPRUNTEUR OU CAUTION

CO-EMPRUNTEUR
 CAUTION

IDENTIFICATION

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
né (e) le / / à Wilaya :
Fils / fille de et de
Situation familiale : Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
Adresse du domicile :
Tél fixe : Tél mobile : Email :
Pièce d'identité : CNI PC N° : Délivré(e) le : / / Daïra de :
Wilaya :
Titulaire d'un : LEL LEP CPT N° : Code agence : Réseau :
Compte chèque CNEP-Banque N° :

SALARIES

Profession : N° Sécurité Sociale :
Employeur : Secteur public Secteur privé : Date de recrutement : Poste occupé :
Adresse de l'employeur : Wilaya :

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : Secteur d'activités :
Adresse : Wilaya :
N° Registre de commerce : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'agrément : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

Revenu mensuel net : DA
Autres revenus : Pension Retraite Revenu mensuel locatif Montant mensuel : DA

CRÉDIT SOLLICITÉ

<p>A remplir si Co-emprunteur</p> <p>Type de crédit :</p> <p>Montant du crédit sollicité : DA</p> <p>Valeur du bien/ Montant du devis des travaux : DA</p> <p>Adresse du bien objet du crédit :</p>	<p>A remplir si Caution</p> <p>Type de crédit :</p> <p>Personne cautionnée :</p> <p>Montant du crédit sollicité : DA</p>
--	---

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

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

Fait à le / / 20.....

Signature

الملحق 6: بطاقة معلومات لشراء مسكن من الخاص

Fiche de Renseignements sur Une Transaction Immobilières
(ENTRE PARTICULIERS)

Le vendeur

- Nom et Prénom
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de Et de.....
- Demeurant a
- Pièce d'identité (*) N°..... Délivré (e) le Par
- C.N.I. P.C

Agissant (*)

- Pour mon compte
- Pour le compte de :

- Nom et Prénom
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de Et de.....
- Demeurant a
- Pièce d'identité (*) N°..... Délivré (e) le Par
- C.N.I. P.C

En vertu du mandat que lui est confere par acte n°..... du..... établie :
*Devant Maître Notaire.....
* les services consulaires d'Algérie en

(*)Cocher la case correspondante.

L'acheteur

- Nom et Prénom
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de Et de.....
- Demeurant a
- Pièce d'identité (*) N°..... Délivré (e) le Par
- C.N.I. P.C

(*)Cocher la case correspondante.

Co- acheteur (EN CODEBITION)

- Nom et Prénom
- Date et lieu de naissance.....
- Fils (fille) de Et de.....
- Demeurant a
- Pièce d'identité (*) N°..... Délivré (e) le Par
- C.N.I. P.C

(*)Cocher la case correspondante

Désignation du bien immobilier objet de la transaction

-type du bien (*): Appartement , Villa , Terrain

- Consistance :
- Adresse :
- Commune Wilaya.....
- Surface du terrain : m²
- Surface bâtie : m²
- Autres accessoires du bien :

(*)Cocher la case correspondante

LE PRIX

Le prix de cession fixé par les deux parties d'un commun accord est de :

(la somme en lettres).....

en chiffres et

Ce prix est ferme et non révisable pendant toute la durée de validité de l'offre .

Durée de Validité

La durée de la validité de l'offre ,objet de la présente fiche est de(.....) jours à compter de la date de la signature de la présente.

Origine de la propriété

Le bien sus désigné objet de la présente fiche de renseignement a été acquis en vertu d'un acte de propriété établi par..... en date du et publié à la conservation foncière de OUARGLA sous le numéro Volume.....

REALISATION DE LA VENTE

le vendeur et l'acheteur s'obligent a concrétiser la vente par acte authentique , devant un notaire désigné par aux même.

DECLARATIONS COMMUNES

l'acheteur déclare qu'il a l'intention de contracter un prêt auprès de la CNEP-Banque , pour financer l'acquisition du bien objet de la vente
 le vendeur déclare :

1. Ne pas vendre le bien en question, a un tiers pendant toute la durée de validité de la présente offre.
2. Que l'état hypothécaire requis préalablement a la réalisation de la présente vente ne révèle pas d'inscription de privilege ou d'hypothèque.

<p>L'acheteur Précédé par la mention manuscrite « lu et approuvé »</p>	<p>Le vendeur Précédé par la mention manuscrite « lu et approuvé »</p>
<p>Visa du charge du Credit</p>	

الفهرس

I.....الشكروالتقدير

IIالإهداء

IIIالملخص

IVقائمة المحتويات

VIقائمة الجداول

VII..... قائمة الأشكال البيانية

VII..... قائمة المختصرات والرموز

IX..... قائمة الملاحق

أ.....مقدمة

الفصل الأول: الجانب النظري لتمويل قطاع السكن

2.....تمهيد:

3.....المبحث الأول: أساسيات حول تمويل قطاع السكن

3.....المطلب الأول: ماهية تمويل قطاع السكن

3.....الفرع الأول: تعريف التمويل السكني وخصائصه

5.....الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني

7.....الفرع الثالث: صيغ التمويل السكني

9.....المطلب الثاني: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر

10.....الفرع الأول: لبنوك التجارية الممولة للسكن في الجزائر

12.....الفرع الثاني: الهيئات الإدارية الأخرى الممولة للسكن في الجزائر

15	المبحث الثاني: الدراسات السابقة لتمويل قطاع السكن
15	المطلب الأول: الدراسات السابقة المحلية والعربية
15	الفرع الأول: الدراسات المحلية
18	الفرع الثاني: الدراسات العربية
20	المطلب الثاني: مقارنة بين الدراسات التطبيقية والدراسة الحالية
20	الفرع الأول: أوجه التشابه
20	الفرع الثاني: أوجه الاختلاف
22	خلاصة الفصل:

الفصل الثاني: الدراسة الميدانية في CNEP - بنك -

24	تمهيد:
25	المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة في الدراسة
25	المطلب الأول: مجتمع ومتغيرات الدراسة
25	الفرع الأول: مجتمع الدراسة
26	الفرع الثاني: متغيرات الدراسة:
26	المطلب الثاني: منهج وأدوات الدراسة
26	الفرع الأول: منهج الدراسة
27	الفرع الثاني: أدوات الدراسة
27	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة
28	المطلب الأول: النتائج المتوصل إليها لدى C.N.E.P بنك
28	الفرع الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة..
31	الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري في C.N.E.P بنك وكالة ورقلة

الفرع الثالث: تطور حجم القروض الممنوحة لجميع صيغ التمويل لدى C.N.E.P بنك وكالة ورقلة خلال الفترة 2010-2017	34
المطلب الثاني: تحليل نتائج الدراسة.....	40
الفرع الأول: تحليل نتائج حجم القروض	40
الفرع الثاني: تحليل نتائج الارتباط بين كل صيغة ومجموع القروض	43
خلاصة الفصل:.....	45
الخاتمة	47
قائمة المراجع	51
الفهرس.....	64