

جامعة قاصدي مرباح . ورقلة .  
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير  
قسم علوم الاقتصادية و علوم مالية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي  
الميدان: علوم إقتصادية وتجارية وعلوم التسيير وعلوم  
مالية  
تخصص: مالية وبنوك  
من إعداد الطالبة: بن جدو لبنى  
بعنوان:

# دور التمويل بالقروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة تقرت خلال الفترة 2013-2018

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2019/06/19

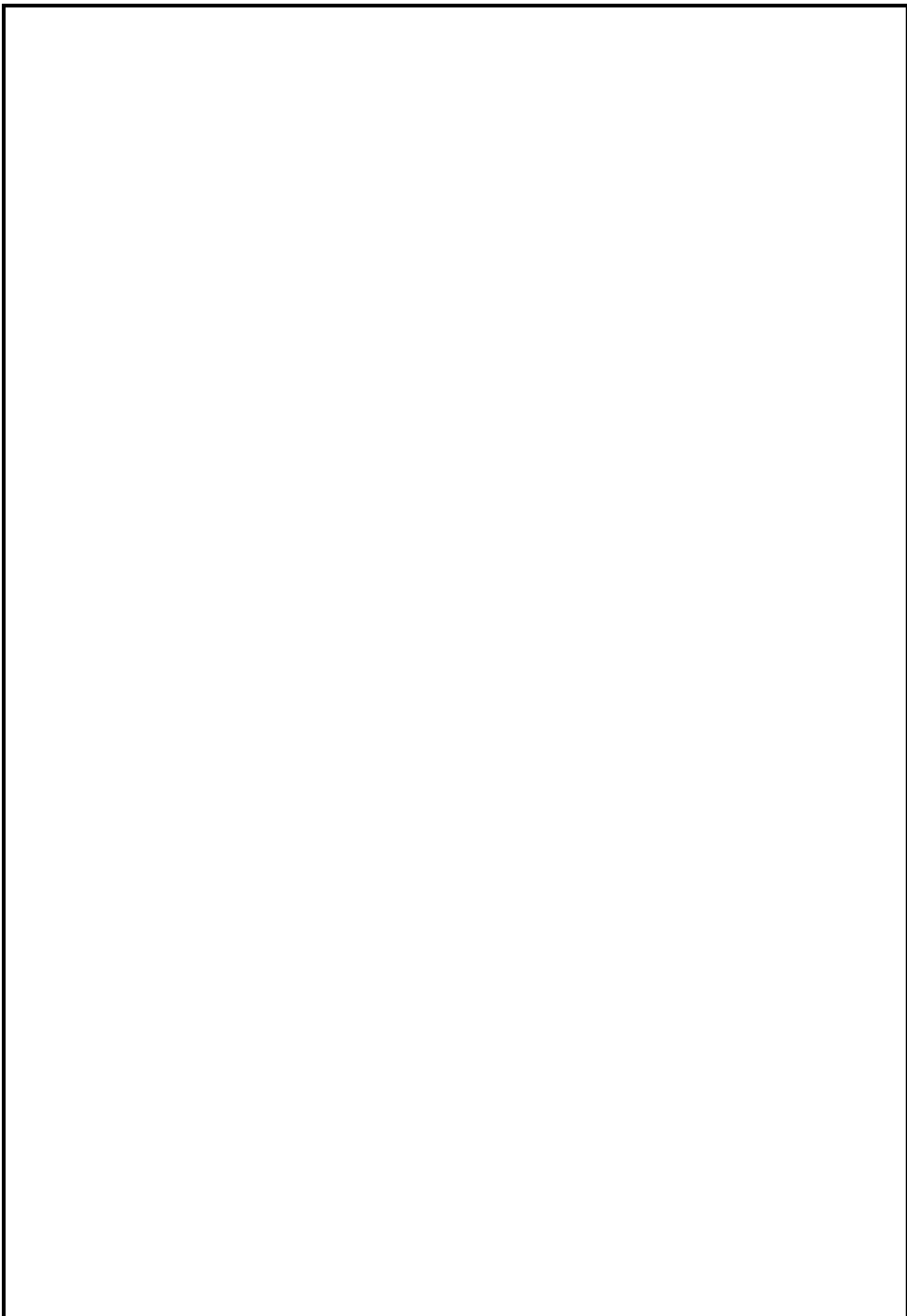
أمام اللجنة المكونة من السادة:

الدكتورة جعدي شريفة.....رئيسا

الدكتورة بوخلالة سهام.....مشرفا ومقررا

الدكتورة قريشي خير الدين.....مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2019



جامعة قاصدي مرباح . ورقلة .  
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير  
قسم علوم الاقتصادية و علوم مالية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي  
الميدان: علوم إقتصادية وتجارية وعلوم التسيير وعلوم  
مالية  
تخصص: مالية وبنوك  
من إعداد الطالبة: بن جدو لبنى  
بعنوان:

# دور التمويل بالقروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة تقرت خلال الفترة 2013-2018

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2019/06/19

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الدكتورة جعدي شريفة.....رئيسا

الدكتورة بوخلالة سهام.....مشرفا ومقررا

الدكتورة قريشي خير الدين.....مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2019

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي المتواضع هذا

إلى أغلى إنسانة في الوجود.....مدرستي في الحياة إلى من غمرتني بحنانها و لتربيتي أفنت شبابها

إلى نبراس الحياة أُمي الغالية أطال الله في عمرها

إلى أروع إنسان في الوجود.....معلمي في الحياة

إلى الذي تجرع عني كأس المرارة ليعلمني معنى الكرامة و من وضعني في عينه فوضعتة في قلبي

أبي العزيز أبقاه الله لي سنداً ومعلماً

إلى أخواتي "نبيل، مراد، لسعد، يوسف، عادل" و أختي الغالية "فتحية"

إلى جدتي " حليلة" أطال الله في عمرها وأكرمها بزيارة بيت

إلى جدتي الغالية عائشة رحم الله

إلى أعمامي و أولادهم و عماتي وأولادهن

إلى كل خالاتي و خالي الغالي و أولاده

إلى كل الأصدقاء:

نصرالدين، عائشة، آسيا، زهيرة، مروة، كاتيا، رجاء، سارة، خوله.

إلى دفعة 2018/2019 قسم علوم مالية

إلى كل من يحملهم قلبي و نساهم قلبي إلى كل من وقعت بين يديه هذه المذكرة

# شكر و تقدير

لا يسعنا و نحن بصدد إنهاء هذا العمل المتواضع إلا أن نتوجه بجزيل الشكر وخالص التقدير إلى صاحب المنة و  
وجل الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل. عز النعمة الله

إلى الأستاذة المؤطرة "بوخلالة سهام"

التي أشرفت و تابعت مختلف مراحل إنجاز هذا العمل.

إلى الأستاذة الفاضلة "مخلفي آمينة" و "هاني مریم" الى الأستاذ الفاضل "شيخي محمد"

إلى كل أساتذة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و خاصة قسم علوم المالية المحترمين الذين لم ييخلوا بقوتهم الثمينة من  
أجل الفائدة العلمية.

إلى كل موظفي البنك الوطني الجزائري بوكالة تقرت

# الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان مدى مساهمة التمويل بالقروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية، وقد تم اختيار البنك الوطني الجزائري وكالة بتقررت رقم 941 كعينة للدراسة، معتمدين في ذلك على منهج دراسة حالة ، من خلال تحليل مجموعة من المعطيات والاحصائيات حول طبيعة وحجم القروض العقارية في الوكالة محل الدراسة، والأرباح المتولدة عنها.

خلصت الدراسة إلى ضعف حجم القروض العقارية في هذه الوكالة مما أدى الى تراجع في نسب أرباح المتولدة على هاته القروض.

الكلمات المفتاحية: القروض العقارية، المردودية، بنوك تجارية

## Résumé

L'objectif de cette étude est de démontrer à quel point le financement hypothécaire a contribué à améliorer la rentabilité des banques commerciales, la banque nationale d'Algérie a été sélectionnée comme un exemple de bureau de recherche, sur la base d'une méthodologie d'étude de cas, en analysant un ensemble de données et de statistiques sur la nature et la taille des prêts immobiliers dans l'agence d'étude, et les profits générés.

L'étude a conclu que le volume des prêts immobiliers dans cette agence est faible entraînant une baisse du taux de profit généré par ces prêts.

## Mots clés

Les prêts immobiliers, Les banques commerciales, Rentabilité.

# قائمة المحتويات

الصفحة	قائمة المحتويات
III	الإهداء
V	الشكر وتقدير
VI	الملخص
VII	قائمة المحتويات
VIII	قائمة الجداول والأشكال
VIII	قائمة الملاحق
أ	المقدمة
1	الفصل الأول: القروض العقارية ودورها في تحسين مردودية البنوك التجارية
2	تمهيد
3	المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية في الجزائر
7	المبحث الثاني: مساهمة القروض العقارية في تحقيق الربحية للبنك
16	خلاصة الفصل
17	الفصل الثاني: دراسة الميدانية لبنك الوطني الجزائري وكالة تقرت
18	تمهيد
19	المبحث الأول: الطريقة و الإجراءات المتبعة في الدراسة الميدانية
20	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة لدى BNA بنك
32	خلاصة الفصل
37	الخاتمة
40-39	المراجع
42-41	الفهرس

# قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
22	أنواع وشروط القروض العقارية الممنوحة على مستوى BNA وكالة تقرت	1
24	معدلات الفائدة والمدة المطبقة على القروض الممنوحة من طرف وكالة تقرت	2
25	تطور حجم القروض الممنوحة خلال الفترة 2013 2018	3
27	مجموع الأرباح المتولدة على القروض العقارية خلال الفترة 2013 2018	4
29	مجموع الأرباح المتولدة على القروض المصرفية الممنوحة خلال الفترة 2013 2018	5
30	نسبة الأرباح المتولدة من القروض العقارية الممنوحة من إجمالي الأرباح خلال الفترة 2013 2018	6
31	نسبة القروض الممنوحة من القروض العقارية من إجمالي القروض المصرفية الممنوحة خلال الفترة 2013 2018	7
33	سلبيات و ايجابيات القروض العقارية	8

## قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
26	تطور حجم القروض الممنوحة خلال الفترة 2013 / 2018	1
28	نسبة الأرباح المتولدة على القروض العقارية خلال الفترة 2013 / 2018	2
31	نسبة أرباح المتولدة من القروض العقارية الممنوحة من إجمالي الأرباح خلال الفترة 2013 / 2018	3
32	نسبة القروض الممنوحة من القروض العقارية من إجمالي القروض المصرفية الممنوحة خلال الفترة 2013 / 2018	4

## قائمة الأشكال و الرموز

الرمز	التسمية بالأجنبية	التسمية بالعربية
<b>ROE</b>	Return On Equity	معدل العائد على الملكية
<b>ROA</b>	Return On Assets	معدل العائد على الأصول
<b>BNA</b>	Banque national algerien	البنك الوطني الجزائري

# قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
52-42	أنواع القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة	1
52-42	معدلات الفائدة و المدة المطبقة على القروض الممنوحة من طرف الوكالة	2
54	تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة	3
55	مجموع الأرباح المتولدة على القروض العقارية	4
56	مجموع الأرباح المتولدة على القروض المصرفية	5

# المقدمة



توطئة :

تعد البنوك التجارية من بين مكونات المنظومة المالية الاقتصادية لأي بلد حيث تعتبر الوسيط المالي بين أصحاب العجز، وبالتالي تقوم بجمع المدخرات من الأعوان الاقتصاديين والتوجه بها الى الزبائن الذين هم بحاجة اليها، على شكل قروض مختلفة.

ومشكل التمويل العقاري يعد موضوع الساعة، حيث يعرف اهتماما كبيرا في الساحة المالية الوطنية لما له تأثير على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي، الأمر الذي أدى بالدولة الى ضرورة تعديل سياستها، بالاعتماد على المؤسسات المالية التي من شأنها دعم القطاع، ذلك أن هذه البنوك التجارية تعتمد على المدخرات وتوفيرها لتحقيق تنوع في تمويلاتها والعمل على تعظيم العائد من خلال توفير السيولة اللازمة لطالبي التمويل العقاري.

يعتبر التمويل العقاري في البنوك التجارية من أهم أوجه الاستثمار من خلال التكفل بعمليات الشراء والانشاء والتعمير، مما يساهم في الحد من الأزمة العقارية (خاصة السكن) من جهة وتخفيف العبء على الدولة من جهة أخرى، باعتبار السوق العقاري محتكر من قبل الدولة حيث يمكن للبنوك التجارية تفعيل دورها وتقليص العجز عن طريق زيادة معروضها من القروض العقارية لطالبيها.

بناء على ما سبق ونظرا للأهمية البالغة التي تحتلها القروض العقارية في البنوك التجارية وفي ظل البيئة الاقتصادية الجديدة، ومن خلال ما سبق تتجلى لنا إشكالية موضوع البحث والتي نطرحها في التساؤل التالي:

### كيف تساهم القروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية الجزائرية؟

و حتى نستوفي الاجابة عن هذه الاشكالية الرئيسية، علينا الاجابة عن الأسئلة الفرعية التالية:

1) كيف تؤدي القروض العقارية الى التحسين من مردودية البنك التجاري؟

2) هل تساهم القروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية؟

الفرضيات:

بناء على التساؤلات السابقة الذكر نضع الفرضيات التالية:

1) تحسن القروض العقارية من مردودية البنوك التجارية من خلال الأرباح المتولدة على هاته القروض.

2) تعد القروض العقارية من بين القروض التي تساهم في زيادة الأرباح لدى وكالة .

دوافع اختيار الموضوع:

من أهم دوافع اختيار الدراسة نجد :

- معرفة اجراءات منح القروض العقارية.
- الميل و الرغبة في البحث و محاولة التحليل في موضوع العقار.

### أهداف الدراسة :

تبرز أهداف الدراسة في ما يلي:

- معرفة الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل القطاع العقاري.
- التعرف على مردودية المصارف و أهم مؤشرات قياسها.
- تقديم استنتاجات و توصيات من شأنها المحافظة على مردودية البنوك و تحسينها من خلال السيطرة على ابراز العوامل و تسييرها بما يكفل تجنب الخسائر و الأرباح.

### منهجية الدراسة:

من أجل الاجابة على الأسئلة الواردة في الاشكالية اقتضت طبيعة الدراسة وخصوصية الموضوع التعامل مع عدة مناهج متكاملة و متناسقة، من أجل الامام بمحاوارالدراسة، فقد تم الاعتماد على المنهج "الوصفي التحليلي" كإطار عام للوصف و التحليل في مناقشة فصول هذه الدراسة، بالإضافة الى دراسة حالة في الدراسة التطبيقية، كما تم استعمال أسلوب المقابلة مع مسؤولي وكالة البنك الوطني الجزائري لوكالة تقرت لمعرفة تأثير القروض العقارية على تحسين المردودية البنك محل الدراسة.

### حدود الدراسة:

الحدود الزمنية: تم تطبيق الدراسة خلال الفترة 2013-2018.

الحدود المكانية: تمت الدراسة على مستوى وكالة البنك الوطني الجزائري تقرت.

### صعوبة البحث:

- قلة المراجع في هذا الموضوع؛
- صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة من البنك؛

### هيكل الدراسة:

يتضمن هيكل البحث فصلين أساسين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن الأدبيات النظرية والمبحث الآخر تضمن الأدبيات التطبيقية أي الدراسات السابقة للموضوع، أما بالنسبة للفصل الثاني تضمن المبحث الأول منه تقديم عامل

العينة الدراسة الميدانية والأدوات المستعملة خلال الدراسة، والمبحث الآخر تضمن تحليل ومناقشة النتائج التي تم التوصل إليها من خلال عملية التربص لدى BNA بنك.

الفصل الأول : القروض

العقارية ودورها في تحسين

مردودية البنوك التجارية

تمهيد:

تصنف البنوك التجارية على أنها نوع من أنواع المؤسسات المالية التي تقدم خدمات بنكية للجمهور دون تمييز، حيث تتيح للمدخرين فرص متنوعة لاستثمار مدخراتهم وتمنح فرص عديدة للحصول على القروض سواء قصيرة، متوسطة أو طويلة الأجل، ومن هنا يمكن القول ان الدور الرئيسي للبنك هو الوساطة بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز.

ويعمارس البنك دورا بارزا في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وذلك عن طريق التمويل البنكي الذي أصبح يدعم عدة قطاعات من بينها قطاع السكن، حيث أصبح الاهتمام بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة ضروري بالنسبة لأي دولة، لذا أصبحت معظم البنوك التجارية تمول القروض العقارية بعدما كانت محتكرة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث المستثمر أصبح يتوجه للتمويل بسهولة لأي بنك تجاري وبضمانات شخصية أو حقيقية.

ولهذا الغرض تم تخصيص هذا الفصل للحديث عما يعرف بالقروض العقارية ودورها في تحسين مردودية البنوك التجارية وذلك من خلال ثلاث مباحث التالية:

المبحث الأول: يتحدث عن عموميات حول القروض العقارية في الجزائر

المبحث الثاني: مساهمة القروض العقارية في مردودية البنوك

المبحث الثالث: خاص بالدراسات السابقة.

## المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية في الجزائر

تعتبر القروض العقارية من أهم الخدمات التي تقدمها البنوك، نظرا لحاجة الزبائن لمثل هذه التمويلات، فالاستثمار في مثل هذه القروض تتيح لها فرصة أفضل للربح، نظرا للإقبال المتزايد والكبير للمتعاملين في السوق العقارية، كذلك تنوعها لتلائم الفئات المختلفة للمجتمع لتلبية حاجياتهم، و من خلال هذا المبحث سنخصص المطلب الأول لمعرفة تعاريف القرض العقاري و أنواعها، أما في المطلب الثاني سندرس فيه شروط القروض العقارية، أما المطلب الأخير سنتطرق الى أهمية القروض العقارية.

### المطلب الأول: مفهوم و أنواع القروض العقارية في الجزائر

يعتبر القرض العقاري من بين القروض الحيوية التي يقوم البنك التجاري بمنحها، نظرا للمطلب الكبير والمتزايد على هذا التمويل، بالإضافة الى الأهمية الكبيرة التي تعود على المجتمع، وعليه سنتناول في هذا المطلب تعريف وأنواع القروض العقارية وشروط منحها.

### الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية

هناك عدة تعاريف للقروض العقارية نذكر منها:

**التعريف الأول:** القروض العقارية هي القروض المقدمة الى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء المباني واقامة

المنشآت، و هذه القروض زادت نسبتها في البلاد الصناعية المتقدمة و خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية، و تتميز بارتفاع أسعار الفائدة و لكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات عامة أو حكومية<sup>1</sup>.

**التعريف الثاني:** هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، أو لصيانة أو تحسين أو مسكن أو عقار، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعرض على دفعات متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويهرن المشروع<sup>2</sup>.

**التعريف الثالث:** تستخدم القروض العقارية في شراء المباني القائمة بالفعل أو في تمويل انشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها الى ثلاثين سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يجل أجله، وعادة ما تكون مضمونة بالعقار الذي تم اقتناؤه<sup>3</sup>.

مصطفى رشيد شبيحة، "النقود و المصارف و الائتمان"، الدار الجامعية الجديدة للنشر، سنة 1992، ص 72.

د. بومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، العدد السابع، جوان 2017، جامعة سيدي بلعباس، ص 668.

<sup>3</sup> درواسي وعزوي عمر، مداخلة بعنوان دورالبنوك في تمويل الاستثمارات، ملتقى حول المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية، يوم الأربعاء 15 ماي 2013، جامعة البليدة، الجزائر، ص 360.

**التعريف الرابع:** هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء، شراء مسكن، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن مدة القرض تصل في المتوسط الى 25 سنة، المبلغ لا يتعدى 80% من قيمة المشروع يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويبرهن المشروع سعر الفائدة في الجزائر ما بين 6.5 و 8.1%<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية

القرض العقاري هو نوع من أنواع القروض البنكية موجه بغرض اقتناء المقترضين شراء أو بناء مسكن مرتبط بالطبيعة الخاصة للنشاط العقاري بحد ذاته.

#### 1. التمويل السكني الموجه للأشخاص الطبيعيين:

يمكن تقسيم القروض العقارية بحسب موضوعها، كما يمكن تقسيمها بحسب الشخص المقترض، وإن كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

تمنح المؤسسات المالية البنكية في الجزائر نوعين من القروض العقارية للشخص الطبيعي من أجل توفير مسكن عائلي، الأول يخص بناء، وتهيئة وتوسيع المسكن والثاني يخص شراء كراء المسكن.<sup>2</sup>

#### 1.1 التمويلات المتعلقة بالأشغال السكنية:

يمكنه الاستفادة من القرض العقاري من أي مؤسسة مالية بنكية تجارية كل شخص طبيعي مالك لقطعة أرض يريد بناء مسكن الشخصي أو عائلي، أو مالك لمسكن يريد تهيئته أو تعليته أو توسيعه، أو يريد شراء قطعة أرض للبناء مع ضرورة توفير شرطين أساسيين:<sup>3</sup>

- يجب أن يكون المترشح حائز على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة بناء، وعقد ملكية للمسكن ورخصة المناسبة في حالة القيام بأعمال التهيئة والصيانة.  
أن يكون له دخل ثابت ومستقر بالإضافة إلى بعض الوثائق هويته.

#### 1.2 التمويلات المتعلقة بالحصول على مسكن:

يمكن للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من قروض مخصصة للحصول أو شراء مسكن جديد في إطار ترقية العقارية الخاصة أو العامة عن طريق البيع بناء على التصميم VSP أو شراء سكن منجز في إطار الترقية العقارية.<sup>4</sup>

### 2. التمويل السكني الموجه للأشخاص المعنوية:

الأستاذ بن حمودة، مقياس التقنيات البنكية، السنة الرابعة، محاضرة حول أنواع القروض 09 سبتمبر 2009.<sup>1</sup>

بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله" أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بالقياد، تلمسان، 2012، ص 180.<sup>2</sup>

بن يحي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 181.<sup>3</sup>

نفس المرجع، ص 185.<sup>4</sup>

هي القروض العقارية موجهة للأشخاص المعنوية لتمويل الترقية العقارية التي يقوم بها، والتي يحول لها القانون الأساسي القيام بنشاط عقاري.

الأشخاص المعنوية تكون عموماً الشركات التجارية طبقاً لأحكام القانون التجاري رقم 23 المؤرخ في 03.03.1976 أو التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم 76 طبقاً لنص مادة 02 من الأمر الذي ينص:

"إن تعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأس مال متغير، هدفها الأساسي هو مساعدة والحصول على ملكية السكن العائلي، هذه القروض العقارية التي تمنحها المؤسسات المصرفية والمالية تخصص لتمويل مشاريع والسكنات الموجهة للبيع، فهي تتميز عن تلك الموجهة للأشخاص الطبيعية بحجم المشروع، وحجم القرض إذاً تخص لأكثر من مسكن كما تتميز بأنها:<sup>1</sup>

- قروض قصيرة المدة، لا تتجاوز 24 شهراً كأقصى مدة.

- قروض موجهة للتمويل مشاريع ترقية مكونة على الأقل 8 مساكن.

- نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة.

كل مرقي عقاري خاص يريد الاستفادة من هذا القرض يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض محل إنجاز المشروع ورخصة بناء.

- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته.

- أن يثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من التكاليف المشروع المراد إنجازه.

إن آلية تمويل القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية، ويأتي منح القروض في شكل أقساط ودفعات حسب تقدم الأشغال.

### المطلب الثاني: شروط منح القروض العقارية

للاستفادة من القرض العقاري لابد من توفر شروط يلتزم بها الزبون، منها العامة والخاصة:

بن يحي محمد، مرجع السابق، ص 187<sup>1</sup>

### الشروط العامة للقروض العقارية:<sup>1</sup>

- تصرف القروض الممنوحة لغايات البناء أو اكمال أو توسيع بناء على دفعات متناسبة مع تقدم في انجاز المشروع السكني الحد الأقصى للدفعة الأولى 5٪ من قيمة القرض.
- على المقترض ان يرهن العقار المراد شراؤه وتنفيذ المشروع السكني، وعليه رهنا من الدرجة 1 لصالح بناء الاسكان.
- يقوم المقترض بتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحريق أو الزلزال بقيمة رصيد القرض.
- لا يمنح القرض للفرد الا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه
- لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد اية التزامات سابقة على المقترضين اتجاه بنك الاسكان أو غيره.

### الشروط الخاصة للقروض العقارية:<sup>2</sup>

- أن يكون المقترض يحمل جنسية جزائرية.
- أن يكون بالغاً للسن القانونية عند تاريخ الموافقة على التمويل.
- أن يكون سنه لا يفوق 65 سنة مثلاً شخص عمره 50 سنة مدة التسديد هي 15 سنة.
- أن يكون مقر سكنه الجزائر ويتم اثبات ذلك قانونياً.
- يتحصل على دخل ثابت ومنتظم وان يكون على الأقل دخله يساوي 1 ونصف الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- أن يكون زبون لدى البنك.

### المطلب الثالث: أهمية القروض العقارية

للقروض العقارية أهمية كبيرة في دفع عجلة التقدم الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالرقى من جميع النواحي باعتبار القرض عملية مالية تتضمن تميل مختلف الأعمال التي ترد على العقار بشروط تحدد وفق صنفه.

**1. الأهمية الاقتصادية:** من المتعارف أن المال هو العنصر الحيوي الذي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد الأمر الذي يجعل القرض العقاري من بين وسائل التي شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمارات في جميع المجالات، و نكتفي بالإشارة أن إنعاش قطاع السكن يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى و من ثم الزيادة في النمو الاقتصادي و التخفيض من البطالة و ارتفاع الدخل القومي... الخ.<sup>3</sup>

عبد القادر بلطاس، اقتصاد المالي و المصرفي، مرجع سابق، ص 58.

قوال زواوية إيمان، اسماعيل مراد، ونان بومدين، مجلة الدراسات المالية المحاسبية والادارية، الجزائر، العدد السابع، جوان 2017، ص 668.

عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ص 27.

2. الأهمية الاجتماعية: تتجلى انعكاسات أزمة السكن في الرفاهية الاجتماعية والاختلال في سلوك الفرد اليومي مما يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها في ذلك ضعف المردودية الذي يقوم به.<sup>1</sup>
3. الأهمية المالية: تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها و استثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحد من العمليات بين الدول عن طريق مؤسساتها المالية من جهة أخرى فالنفقات المخصصة للسكن تعود بفوائد مالية كبيرة على النشاطات الاقتصادية الأخرى<sup>2</sup> و بالتالي ضمان مداخيل إضافية لخزينة الدولة.
4. الأهمية السياسية: من المتعارف أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فاذا كانت قوية اقتصاديا فإنها قوية سياسيا وباعتبار القرض العقاري وسيلة لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر بالمحلات السكنية أو الصناعية أو الحرفية أو الأشغال الفلاحية، ومما لا شك فيه أن تتمتع الدولة بقوة السياسة يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي. ويمكن تلخيص أهمية القروض العقارية في النقاط التالية:

- ✚ تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط أساسي لكل استقرار اقتصادي وسياسي، ومن ثمة تحقيق النمو الاقتصادي لأي مجتمع.
- ✚ ترقية وتطوير مستوى المعيشة للمواطن من خلال المساهمة في توفير السكن اللائق.
- ✚ إنعاش قطاع السكن والعمل على تقليل من حدة أزمة السكن وذلك من خلال تقديم قروض عقارية ضمن شروط مقبولة والمتوسط التمويلي للزبائن.
- ✚ تحقيق الرفاهية الاقتصادية للمواطن من جهة ورفاهية اقتصادية ستعود بالنفع على مردودية البنوك من جهة أخرى.

### المبحث الثاني: مساهمة القروض العقارية في تحقيق الربحية للبنك

لأجل تسليط الضوء على مدى مساهمة القروض العقارية في تحقيق الربحية للبنك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نعرف في الأول مفهوم المردودية وكيفية قياسها، ونحدد في الثاني مصادر الأرباح والمخاطر المتوقعة من القروض العقارية.

#### المطلب الأول: مفهوم المردودية و مؤشرات قياسها

من بين الأهداف الأساسية للمؤسسة، العمل على تحقيق المردودية، ذلك ما يترجم حرص المؤسسة على تحقيق هذه المردودية بشتى الوسائل والإمكانات اللازمة.

عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، مرجع سابق، ص19.

عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص33.

سنتناول بالدراسة خلال هذا المطلب، مختلف مفاهيم المردودية ومؤشرات قياسها.

### الفرع الأول: مفهوم المردودية

مع اختلاف وجهات النظر حول إعطاء مفهوم شامل للمردودية ومن بين أهم التعارف الواردة في المردودية:

**التعريف الأول:** تعرف على أنها ذلك الإرتباط بين النتائج والوسائل التي ساهمت في تحقيقها، حيث تحدد مدى مساهمة رأس المال في تحقيق النتائج المالية<sup>1</sup> أو هي العلاقة بين الثروة(النتيجة) ورأس المال المستثمر.

**التعريف الثاني:** أو هي "قدرة المؤسسة على خلق الثروة"<sup>2</sup>، و يمكن القول أن المردودية هدف أساسي لجميع المؤسسات، و أمر ضروري لبقائها و استمرارها، و غاية يتطلع إليها المساهمون، و مؤشر يهتم به الدائنون عند تعاملهم مع المؤسسة، و هي أيضا أداة هامة لقياس كفاءة الإدارة في استخدام الموارد الموجودة بحوزتها.

**التعريف الثالث:** وهناك من عرفها على أنها:"الفائض النقدي الناتج عن العمليات الخارجية و الداخلية للمؤسسة.و بالتالي فالمردودية عبارة عن علاقة بين قوة تحقيق الناتج و حجم تكلفة الأموال المستثمرة"<sup>3</sup>.

**التعريف الرابع:** مؤشر المردودية أو مؤشر الربحية هي طريقة أخرى لتقييم المشاريع الإستثمارية من الناحية المالية<sup>4</sup>. و يقاس بواسطة قسمة متوسط الأرباح المحققة خلال سنوات عمر المشروع على الإستثمار الأولي. وعلى هذا الأساس، فهو عبارة عن مقلوب مؤشر فترة الإسترداد.

ونخلص إلى القول إن المردودية تعتبر أحد المؤشرات الأساسية لتقييم أداء المؤسسات تتداخل مع العديد من المصطلحات منها ما يعطي نفس المعنى أو المدلول كالربحية أو العائد، ومنها ما يتكامل معها لتقديم صورة شاملة عن أداء المؤسسة كالكفاءة والفعالية وغيرها من المؤشرات.

### الفرع الثاني: مؤشرات قياس المردودية

تعد هذه المؤشرات من أهم المؤشرات المالية المستخدمة في تقييم أداء المصارف التجارية، إذ أن هذه المؤشرات تمكن من قياس قدرة المصرف التجاري على تحقيق عائد نهائي صاف على الأموال المستثمرة، وذلك يعني أن هذه المؤشرات تركز على الربح الذي يعد المحور الفعال في استمرار المصارف التجارية وتوسعها، من خلال الدور الرائد

<sup>1</sup> إلياس بن ساسي ويوسف قريشي، التسيير المالي دروس وتطبيقات، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان 2006، ص 267.

<sup>2</sup> <http://www.agoravox.fr/catalogue/tous/education/cours/la-fonction-financiere-363732> (06/08/2014)

<sup>3</sup> عكوش محمد أمين، "اثر تطبيق معايير المحاسبة الدولية على المردودية المالية للمؤسسات الاقتصادية الجزائرية"، جامعة الجزائر، 2010، ص 50.

طاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ط 1، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 157.

الأساس للأرباح المحصلة في تحقيق النمو المستمر للمصرف مما يعزز قدرتها على البقاء وعلى المنافسة، وضمان الاستقرار من خلال تعزيزها لثقة الزبائن والمتعاملين مع المصرف التجاري وتمثل هذه النسب فيما يلي:<sup>1</sup>

❖ **معدل العائد على الملكية (ROE):<sup>2</sup>**

يقيس هذا المعدل الربحية على أموال الملاك المستثمرة في المشروع (معنى ذلك أن أي أموال أخرى تم استخدامها من خلال القروض أو من مصادر أخرى يجب استبعادها). ويقاس بالمعادلة التالية:

$$\text{معدل العائد على الملكية} = \text{صافي الدخل} / \text{حقوق الملكية}$$

كلما كانت النتيجة الصافية موجبة وكبيرة كلما ارتفع العائد وتمكن البنك من توزيع المزيد من الأرباح على المساهمين وزيادة الأرباح.

❖ **معدل العائد إلى إجمالي الأصول (ROA):<sup>3</sup>**

فهو يساوي صافي الدخل مقسوما على إجمالي الأصول وهكذا يمكن قياس صافي الدخل لكل جنيه من متوسط الأصول التي تم امتلاكها خلال هذه الفترة.

$$\text{العائد على الأصول} = \text{صافي الدخل} / \text{إجمالي الأصول}$$

ويرتبط العائد على حق الملكية ROE بالعائد إلى الأصول ROA من خلال مضاعف حق الملكية EM حيث أن الأخير يساوي إجمالي الأصول مقسومة على إجمالي حقوق الملكية كما يلي:

$$\text{العائد على حقوق الملكية} = \text{صافي الدخل} / \text{إجمالي الأصول} * \text{إجمالي حقوق الملكية}$$

$$\text{أي: } ROE = EM * ROA$$

$$\text{إذن: العائد على حقوق الملكية} = \text{العائد على الأصول} * \text{الرفع المالي}$$

ويقوم مضاعف حقوق الملكية بمقارنة الأصول مع حقوق الملكية، حيث تشير القيمة الأكبر من هذا المضاعف إلى درجة أكبر من التمويل بالديون مقارنة بحقوق الملكية، وهكذا فإن مضاعف حقوق الملكية (EM) يقيس الرفع المالي كما يمثل مقياسا لكل من الربح من المخاطرة.

نصر حمود ميزان فهد، اثر السياسات الاقتصادية في أداء المصارف التجارية، دارصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2009، ص 159.

طارق عبد العال حماد، تقييم أداء البنوك التجارية" تحليل العائد والمخاطرة"، ط1، الدار الجامعية للنشر و التوزيع، الإسكندرية، ص 160.

محمد مصطفى السنهوري، إدارة البنوك التجارية، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ص 81.

المطلب الثاني: الأرباح والمخاطر المتوقعة من القروض العقارية

### الفرع الأول: مصادر أرباح القروض العقارية

يسعى البنك دائما لتحقيق هدف زيادة قيمة ثروة مالكيه عن طريق تحقيق أرباح ملائمة أي لا تقل عن تلك التي تحققها المشاريع الأخرى والتي تتعرض لنفس الدرجة من المخاطرة، ولكي يحقق البنك هذه الأرباح فان عليه أن يوظف الأموال التي حصل عليها من مصادر مختلفة.

ومن أهم المزايا التي تتضمنها القروض العقارية بالنسبة للمقترض هي التسهيل والتسيير في التسديد الذي يوفره ويتيح له المقرض للمقترض، حيث يتم الوفاء بمبلغ القرض عن طريق دفع مبالغ شهرية صغيرة، تحمل عدة تسميات منها: الاستحقاقات، الدفعات أو التسديدات الشهرية، ويتكون كل قسط أو استحقاق شهري من:

- جزء من رأس المال المقترض.
- سعر الفائدة المطبق.
- العمولات.

حيث أن نسبة الفائدة على القروض العقارية ثابتة لا تتغير، رغم اختلاف هذه القروض من عدة جوانب أهمها قيمة القرض ومدته، وتوجيه القرض حسب برنامج الاستثمار، ومن حيث تسديد القرض، وبالتالي لا يمكن أن تكون نسبة الفائدة على قرض قيمته أقل من قرض يفوقه قيمة بكثير لكون هذا الأخير يهدف إلى تحقيق أهداف بالغة الأهمية، بحيث يؤثر إيجابيا على الاقتصاد الوطني كذلك فإن تخفيض نسبة الفائدة، يكون دافعا قويا نحو الاستثمار في المجال العقاري خاصة أن هذا الأخير أصبح أكثر من حاجة ماسة، بل واجبا لدفع عجلة التنمية الاقتصادية.<sup>1</sup>

وبالنسبة للبنك، فان مصادر أرباح القروض العقارية تتمثل في الفوائد التي عادة ما تتميز بارتفاع مبالغها نظرا لطول مدة هذه القروض، إضافة الى العمولات والرسوم على الخدمات المصاحبة لعملية منح القرض.

### الفرع الثاني: المخاطر المتوقعة من القروض العقارية

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها "مجموعة الحوادث الغير متوقعة، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية في بنوك التجارية،<sup>2</sup> وأهم المخاطر التي يمكن البنك أن يواجهها هي:

مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون، جامعة البليدة، 2007، ص51.

<sup>2</sup> Société interbancaire de formation. Etude et analyse des risques du crédit bancaire ; janvier ; 2001 ; P1.

1. **مخاطر عدم السداد:** ويعتبر من الأخطار الأكثر ضرراً، ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه أو ما يعرف بعجز المقترض في تسديد القرض لقلّة موارده أو بسبب إفلاسه. ويرتبط هذا الخطر بعوامل داخلية (خاصة بالزبون) وأخرى خارجية:<sup>1</sup>

➤ **المخاطر الخاصة:** يمكن تصنيفها كما يلي:

- **الخطر المالي:** ويقصد به عدم التقييم الجيد لقدرة المقترض على التسديد وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية.
- **الخطر الخاص بعملية القرض:** ويكون متعلقاً بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه.
- **الخطر الخاص بالقدرة الشرائية:** وهو مرتبط بقدرة، سلوك وكفاءة الزبون.
- **الخطر القانوني:** وهو مرتبط أساساً بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونمیز 03 أنواع وهي:

- **مخاطر متعلقة بتحرير القروض:** إن فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض:

- تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون، البنك)؛
- على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (حالة تحقيق القرض، الرهن،...)

- **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على البنك أن يكون مطمئناً من أن العقار محل الضمان قابل للرهن، وأنه ليس مرهوناً من قبل بمعنى غير مثقل بحقوق الامتياز، وأن تقييم يقلل من درجة مخاطر عدم السداد للقرض في حالة تم بيعه بالمزاد العلني ذلك أن انخيار أسعار العقار (المنازل) كان أهم الأسباب المباشرة في أمريكا والتي وصفت بالزلزال المالي للبنوك.<sup>2</sup>

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

➤ **المخاطر الخارجية:** وهي متعلقة بالمحيط الخارجي ونمیز نوعين هي:

- **المخاطر العام:** وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية، السياسية والاجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> La Bruslerier, H. "Analyse financière et risque de crédit", Dunod, Paris, 57.

نصر أبو الفتوح فريد، "الرهون العقارية والأزمة المالية العالمية"، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، المصوّرة، الطبعة الأولى، 2011، ص 92.

بوروي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن"، مذكرة ماستر، جامعة باتنة، 2014، ص 122.

● **المخطر المهني:** يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي تطرأ، وهذا من أجل معرفة قدرته السداد.<sup>1</sup>

2. **خطر عدم السيولة (التجميد):** يقصد به عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين، وحسب المادة الأولى من قانون ضمان الودائع المصرفية فإن خطر التجميد يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك وبالتالي مردوديته، إذ لا يستطيع إعادة الثقة تجاه زبائنه، وليحافظ عليهم يجب أن يضمن لهم السيولة الكافية خاصة إذا طرح مودعي الأموال أي تساؤل أو شك حول قدرة البنك على ذلك، هذا ما يجعلهم يترددون في إيداع أموالهم ولتفادي هذا الخطر يجب أن يحقق البنك عملية تسيير سليمة بين موارده واستعمالاته من جهة، والتقليل من خطر عدم التسديد من جهة أخرى، كما وضع نظام لضمان الودائع المصرفية يهدف لتعويض المودعين في حالة عدم توفر ودائعهم.<sup>2</sup>

3. **خطر سعر الفائدة (تغير معدل الفائدة):** سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض، ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات، وعند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت، ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10.25 سنة)، وتتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها (تغيير جذري لمعدلات الفائدة من طرف البنك المركزي في حالة التضخم سنة 1995 أين وصل معدل الفائدة إلى 25%.<sup>3</sup>

### المبحث الثالث: الدراسات السابقة للقروض العقارية

من خلال هذا المبحث سيتم التطرق الى الدراسات السابقة لهذا الموضوع وكذا محاولة التوصل إلى أهم النقاط التي تم التشابه والاختلاف فيها بين الدراسات السابقة والدراسة الحالية.

<sup>1</sup> Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition economica, France 1999, p17.

هبال عادل، "اشكالية القروض المتغيرة دراسة حالة الجزائر"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 03، 2012، ص 54.

بوعتروس عبد الحق، "الوجيز في البنوك التجارية"، بقاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2000، ص 49.48.

المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

أولا : دراسة بن يحي محمد بعنوان "واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله" 2012.<sup>1</sup>

تهدف الدراسة الى تحليل واقع نظام والتمويل الحالي والتطرق أيضا إلى معرفة الحاجز التي لا زالت تشكل عائق أمام وفرة عرض السكن، التي من شأنها يمكن أن تكون الوسيلة لإيجاد حلول مناسبة حيث اعتمدت الدراسة على منهج الوصفي التحليلي وأسلوب الاستقراء والاستنتاج في مختلف البيانات والمعطيات الإحصائية.

وخلصت الدراسة:

- عدم وجود استراتيجية واضحة تعمل على إيجاد حلول نهائية لهذه المعضلة السكنية والمبنية على ثبات الموقف في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والتي غالبا ما نجدتها تقتصر على المناسبات السياسية الحزبية والانتخابية سببها نقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى وعدم وجود تشريعات من شأنها تعمل على تسهيل الحصول المرقيين على أراضي للبناء

ثانيا: دراسة بوراوي عيسى " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن"، 2014.<sup>2</sup>

تطرقت هذه الدراسة الى دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني)، للبحث عن أساليب ودور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر، وذلك من خلال استخدام المعلومات والاحصائيات المتوفرة.

خلصت نتائج الدراسة:

- إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار اقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية، حيث قامت باستخدام أدوات مالية حديثة (إعادة التمويل الرهني)، فهو أداة مالية حديثة، تعمل على تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية، والتالي تحويل القروض من أصول غير سائلة الى أصول سائلة.

<sup>1</sup> بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله"، أطروحة دكتوراه غير منشورة، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012.  
<sup>2</sup> بوراوي عيسى، " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مذكرة ليل شهادة الماجستير، تخصص اقتصاد تنمية، جامعة باتنة، 2014.

ثالثا: دراسة ابتسام طوبال: "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك)، 2005"<sup>1</sup>

إن الهدف من هذه الدراسة هو التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية واعتمدت الدراسة على منهج الوصفي تحليلي والمقارن ومنهج دراسة حالة، واستخدمت عدة أساليب للحصول على المعلومات، الملاحظة، المقابلة، الوثائق الخاصة بالبنك.

وخلصت الدراسة:

ان أهم البرامج المستعملة في منح القروض السكنية أنها برامج تساير تطور أنواع القروض العقارية السكنية، حيث قامت بإنشاء نظام لإعادة التمويل الرهني يعتمد على مفهومي السوق الثانوي وتقنية التوريق اللذان لذا أثرا على تنشيط سوق القروض السكنية.

رابعا: دراسة عرعار الياقوت، تحت عنوان "التمويل العقاري"، 2009<sup>2</sup>

تهدف هذه الدراسة إلى تبيين الأساليب التي من شأنها تخفف من حدة الأزمة وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في انجاز سكناتهم وعدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع حيث اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي.

وخلصت الدراسة الى:

. ان آليات وشروط تمويل السكن أظهرت جليا عدم تلاؤمها مع متطلبات دورة الأعمال والبناء العقاري قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن، لذا يجب تحديد أعمال دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية تتوفر على الموارد طويلة بنسبة تفصيلية ومستقلة عن السوق العقارية والنقدية والمؤسسات المالية الخاصة بالقرض العقاري.

المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الأجنبية

دراسة (Benatsou Djida ;Zaidi Sabrina) بعنوان

"Financement bancaire d'une crédit immobilier" 2018<sup>3</sup>

ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في التمويل السكن"، مذكرة ماجستير غير منشورة كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005. <sup>1</sup>

عرعار الياقوت، "التمويل العقاري" رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009. <sup>2</sup>

Benatsou Djida ;Zaidi Sabrina، " التمويل البنكي للقروض العقارية"، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018. <sup>3</sup>

تهدف هذه الدراسة على معرفة كيفية تمويل البنك للقروض العقارية. واعتمدت الدراسة على منهج الوصفي تحليلي والمقارن ومنهج دراسة حالة، واستخدمت عدة أساليب للحصول على المعلومات، الملاحظة، المقابلة، الوثائق الخاصة بالبنك.

وخلصت الدراسة إلى أنه:

من أجل تطوير الإقراض العقاري في الجزائر يجب على البنوك أولاً وقبل كل شيء السيطرة عليها وإدارتها بشكل أفضل من أجل جعل سوق العقارات أكثر مصداقية. ولا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال استخدام أساليب الإدارة الحالية المختلفة لتقليل المخاطر لهذا النوع من القروض.

### المطلب الثاني: أوجه التشابه والاختلاف مع الدراسة الحالية

تلتقي وتتقاطع الدراسات السابقة والدراسة الحالية للموضوع في مجموعة من النقاط سيتم إبرازها وفق التقسيم الآتي:

#### الفرع الأول: أوجه التشابه

تتفق كل من الدراسات السابقة المتعلقة بالدراسة الحالية في أنها تعالج ظاهرة ظهرت نتيجة التطور السكاني الهائل وتوسيع مجال البنوك من جهة أخرى تشترك في عنصرين مهمين في موضوع التمويل البنكي لهاته الظاهرة ودوره بالنسبة لهاته البنوك.

#### الفرع الثاني: أوجه الاختلاف

##### حسب الهدف:

تهدف الدراسة الحالية للموضوع إلى محاولة التعرف على دور التمويل بالقروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية أما الدراسات السابقة فتختلف أهدافها حسب كل باحث، لدينا دراسة بن يحي محمد تهدف إلى تبين الدور الحيوي الذي يلعبه قطاع السكن في تلبية الخدمة الاجتماعية للأسر أما دراسة بوراوي عيسى تهدف إلى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر أما دراسة ابتسام طوبال هدفت إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد أهم الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية أما دراسة عرعار اليافوت تهدف إلى تبين الأساليب التي من شأنها تخفف من حدة الأزمة وتسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم وعدم ترك الدولة الممول الوحيد لهذا القطاع أما دراسة منى خالد فرحات تهدف إلى تبين الصيغ

الإسلامية في التمويل العقاري، أما منصور محمد الشمالي يهدف إلى تبين طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات.

### حسب المعالجة

تختلف الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة في أن المتغير المستقل المردودية لم تتناوله أي دراسة من الدراسات السابقة.

### خلاصة الفصل:

حاولنا إعطاء مفاهيم واضحة حول القروض العقارية في الجزائر حيث تم التطرق في المبحث الأول إلى التعريف بالقرض العقاري وأنواعه وشروطه، وحاولنا بقدر الإمكان توضيح في المبحث الثاني مدى مساهمة القروض العقارية في تحقيق الربحية للبنك، فكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت مردودية البنك، بالإضافة إلى التطرق إلى مختلف الأدبيات التطبيقية المرتبطة بموضوع الدراسة.

## الفصل الثاني : الدراسة الميدانية

## تمهيد:

بعدها تطرقنا في الفصل الأول إلى الجانب النظري من الموضوع محل الدراسة دور التمويل بالقروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية و الذي تناولنها في مبحثين أساسيين: الأول تطرقنا فيه إلى عموميات حول القروض العقارية و الثاني تطرقنا فيه إلى مدى مساهمة القروض العقارية في تحقيق الربحية للبنك، سوف نحاول في هذا الفصل استعراض النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى BNA بنك وكالة تقرت.

وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين هما:

. المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة.

. المبحث الثاني: النتائج والمناقشة.

### المبحث الأول: الطريقة و الإجراءات المتبعة في الدراسة الميدانية

من خلال هذا المبحث سنحاول إبراز الطريقة و الأدوات التي سنستخدمها في الدراسة مع تحديد مجتمع الدراسة.

#### المطلب الأول: العينة والطريقة المتبعة في الدراسة الميدانية

من خلال هذا المطلب سنحاول عرض لطريقة المتبعة في هذه الدراسة من خلال التعرف على مجتمع وعينة الدراسة، وأهم مصادر جمع هذه البيانات.

#### الفرع الأول: مجتمع وعينة الدراسة

للوصول إلى نتائج عملية حول إشكالية البحث المقترحة تم اختيار مجتمع الدراسة بنك الوطني الجزائري وكالة تقرت رقم 941 فهي وكالة تابعة للمديرية الجهوية للجنوب تم إنشائها سنة 1966 وهي مؤسسة مصرفية ذات طابع تجاري تضم حاليا 17 عاملا ورقمها في التقسيم البنكي هو 941 وتسعى هذه الوكالة كغيرها من باقي الوكالات إلى تحقيق وتوسيع خدمات البنك الوطني الجزائري باعتبارها جزءا منه والعمل على تنفيذ سياسة التموقع التي يسعى البنك لتحقيقها.

وللقيام بهذه الدراسة تم الحصول على البيانات من البنك محل الدراسة.

#### الفرع الثاني: متغيرات الدراسة

لدينا متغيرات الدراسة تتمثل في القروض العقارية والمردودية:

. تتمثل القروض العقارية في مختلف أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف وكالة تقرت، حيث توجه إما لعملية بناء أو شراء أو ترميم مسكن وقد تم التعبير عليها من خلال حجم هاته القروض ونسبة الأرباح المتولدة عليها، بحيث تم الحصول على هذه المعطيات من طرف مدير الوكالة.

. المردودية: نظرا لإعتماد الدراسة على دراسة حالة وكالة بنكية، وبسبب صعوبة الحصول على ميزانيات هذه الوكالة، فقد تم التعبير عن المردودية من خلال الأرباح المتولدة على القروض العقارية، وحجمها، بحيث تم الحصول على هذه المعلومات من طرف مدير الوكالة.

#### المطلب الثاني: منهج وأسلوب الدراسة

للحصول على البيانات والمعلومات وتحليلها وإثبات الفرضيات إعتدنا على:

1. **منهج الدراسة:** نظرا لطبيعة الموضوع فقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي في الجزء النظري وعلى منهج الوصفي التحليلي ودراسة حالة في الجزء التطبيقي، وهذا من أجل إثبات أو نفي الفرضيات المذكورة مسبقا في المقدمة.
2. **الحدود المكانية:** تم إجراء الدراسة التطبيقية في إحدى وكالات البنك الوطني الجزائري متمثلة في وكالة تقرت.
3. **الحدود الزمنية:** اعتمدنا بيانات دراسة الحالة للسنوات الممتدة من سنة 2013 إلى غاية سنة 2018.
4. **أسلوب الدراسة:** قمنا بإجراء مقابلات في الوكالة، من أجل الحصول على المعلومات و طرح الأسئلة حول الموضوع على موظفي البنك و بالأخص المكلف بمصلحة القروض.

### المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج الدراسة لدى BNA وكالة تقرت

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى أهم النتائج المتوصل إليها من خلال التبرص الذي قمنا به لدى BNA بنك وكالة تقرت وصولا إلى تحليل ومناقشة نتائج هذه الدراسة، وهذا من خلال:

#### المطلب الأول: تقديم نتائج الدراسة

من خلال البحث عن المعلومات المتعلقة بالبنك محل الدراسة (BNA وكالة تقرت) وتحصلنا على معلومات تم تجميعها وحسبها وعرضها في هذا المطلب الذي يتضمن عرض النتائج المتوصل إليها ومن خلال المعلومات المتوفرة للمتغيرات محل الدراسة الذي سنتطرق فيه إلى عرض المتغيرات أي نسب الربحية.<sup>1</sup>

1. **أنواع وشروط القروض العقارية الممنوحة على مستوى BNA وكالة تقرت**  
يقدم BNA بنك عدة أنواع من القروض وسوف نتناولها في الجدول التالي مع أهم شروطها:

مقابلة مع مكلف بالدراسات، باللحمو خالد عدنان،<sup>1</sup> رئيس مصلحة القروض، تقرت، 2019.

جدول رقم (1): أنواع وشروط القروض العقارية الممنوحة على مستوى BNA وكالة تقرت

شروط الاستفادة	نوع القرض
<ul style="list-style-type: none"> <li>• سن المقترض لا يتجاوز سنة.</li> <li>• دخل المقترض ثابت ومنظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض لتهيئة مسكن</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض لشراء مسكن جديد جاهز</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض لتوسيع مسكن</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض لبناء مسكن فردي</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض لشراء مسكن ترقيوي بصيغة البيع على المخطط</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• سن المقترض لا يتجاوز سنة.</li> <li>• أن يكون له دخل ثابت ومنظم قيمته من مرة (1) الى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.</li> <li>• في حال لجوء المقترض إلى مقترض شريك أو ضامن، لا يجب أن يتجاوز مجموع راتبهما معا اثني عشر(12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن ترقيوي بمساعدة"</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• سن المقترض لا يتجاوز سنة.</li> <li>• أن يكون له دخل ثابت ومنظم قيمته من مرة (1) الى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.</li> <li>• سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي منحز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط</li> </ul>

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على وثائق من المؤسسة(انظر الملحق من 1-11)

نستنتج من خلال الجدول السابق أن BNA بنك يقدم أنواع كثيرة من القروض العقارية والشروط المطلوبة في متناول طالب القرض، فحسب المعلومات المقدمة من طرف الوكالة فإن الأنواع الأكثر طلبا من طرف زبائن الوكالة كانت على قرض لتهيئة مسكن، وقرض لشراء مسكن جديد جاهز.

## 2. معدلات الفائدة والمدة المطبقة على القروض العقارية على مستوى BNA وكالة تقرت

تختلف الفوائد في BNA بنك بين المقترض الموفر والمقترض غير الموفر باستثناء قرض لشراء السكن الترقوي وقرض لشراء مسكن جماعي جاهز ووفق المخطط وقرض لبناء مسكن ريفي وقرض لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا بحيث مدعمة من طرف الدولة وستتناول في الجدول التالي الفوائد المطبقة في BNA بنك:

جدول رقم (02): معدلات الفائدة والمدة المطبقة على القروض العقارية على مستوى BNA وكالة

تقرت

نوع القرض	نسبة التمويل	المعدل المطبق للمقترض غير الموفر	المعدل المطبق للمقترض موفر
قرض لتهيئة مسكن	90% من قيمة أشغال التهيئة المقدرة	6.25%	5.75%
قرض لتوسيع مسكن			
قرض لشراء مسكن جديد جاهز			
قرض لشراء مسكن لدى احد الأفراد			
قرض لبناء مسكن ترقوي			
قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة على المخطط			
قرض لشراء مسكن جماعي بصيغة على المخطط			
قرض لشراء مسكن ترقوي بمساعدة	يحدد مبلغ القرض حسب سن ودخل المقترض	01%	03%
قرض لشراء مسكن جديد جماعي جاهز			
قرض لبناء مسكن ريفي			

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على وثائق من المؤسسة (انظر الملحق من 1-11)

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات الفائدة المطبقة على المقترض المدخر أقل ب 0.5% من المقترض العادي وهذا يعتبر امتياز وتشجيع على الادخار لدى BNA بنك.

أما فيما يخص القروض المدعمة بفائدة 1 بالمئة و 3 بالمئة فلدينا:

- 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.

### 3. تطور منح القروض العقارية على مستوى BNA وكالة تقرت

يقدم BNA بنك عدة أنواع من القروض العقارية والتي تطرقنا لها في المطلب السابق، ويمكن توضيح حجم القروض الممنوحة من طرف الوكالة خلال فترة الدراسة من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (3): تطور حجم القروض العقارية الممنوحة خلال الفترة 2013-2018 على مستوى BNA وكالة تقرت

السنة	عدد الملفات	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة	مجموع القروض
2013	5	3	2	5350 000.00
2014	6	3	3	3550 000.00
2015	4	4	0	6930 000.00
2016	6	5	1	7400 000.00
2017	5	5	0	6750 000.00
2018	4	4	0	4400 000.00

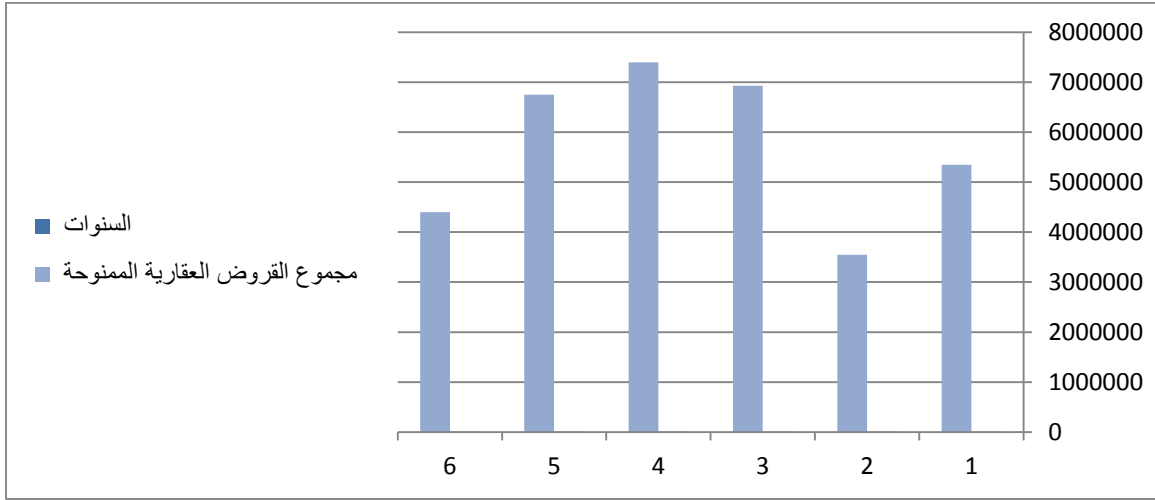
المصدر: طالبة بناء على وثائق من المؤسسة (انظر الملحق 12)

نلاحظ من خلال الجدول رقم (03) أن هناك اختلاف حجم القروض عبر السنوات الدراسة حيث منحت الوكالة 3 قروض عقارية في سنة 2013 وبلغ حجمها بقيمة 5350000 دج و في سنة 2014 منحت أيضا 3 قروض حيث انخفض إلى أدنى قيمة له ب 3550000 دج وسنة 2015 منحت 4 قروض حيث بدأ يرتفع حجمها تدريجيا ليصل إلى 6930000 دج وب 7400000 دج إلى أن يصل إلى أعلى قيمة له قدرت ب 6750000 دج سنة 2017 إلى أن ينخفض بقوة في سنة 2018 ب 4400000 دج حيث برر مدير الوكالة أن سبب انخفاض طلب القروض العقارية يرجع إلى الارتفاع المستمر في سعر العقار وإلى الازعاج الديني وإلى ارتفاع معدل الفائدة.

أما بالنسبة للملفات المرفوضة كان من أهم أسبابها:

- حصول الزبون على قرض بنكي من احدى البنوك الأخرى وهذا نتيجة مراقبة الملف من طرف البنك المركزي.
- عدم توفر بعض الشروط لدى المرقيين العقاريين مثل عقد البيع مسجل، مشهر.
- عدم ملائمة الدخل مع القرض وفق شروط البنك.

الشكل (01): يوضح تطور حجم القروض العقارية الممنوحة خلال الفترة 2013. 2018 على مستوى وكالة تقرت BNA



المصدر: من اعداد طالبة بناء على وثائق من المؤسسة

نلاحظ من المنحنى البياني أعلاه، أن حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك الوطني الجزائري في ارتفاع وزيادة في السنوات الأولى، إلا أن ينخفض في السنة الأخيرة وهذا ما يدل على أن بنك الوطني الجزائري، له دور ودافع كبير في تمويل القروض العقارية في الجزائر، وان لم تكن حجم هذه القروض بقدر مساهمة بنك التوفير والاحتياط الذي يعتبر البنك الرائد في مجال التمويل العقاري بالجزائر منذ نشأته، إلا أنها تعتبر مبادرة جيدة في تمويل السكن في الجزائر.

4. مجموع الأرباح المتولدة على القروض العقارية خلال الفترة 2013. 2018 على مستوى وكالة تقرت BNA

يمثل الجدول التالي الأرباح الناتجة عن القروض العقارية التي منحتها الوكالة في السنوات التالية:

الجدول رقم (4): مجموع الأرباح المتولدة على القروض العقارية خلال الفترة 2013-2018 على مستوى BNA وكالة تقرت

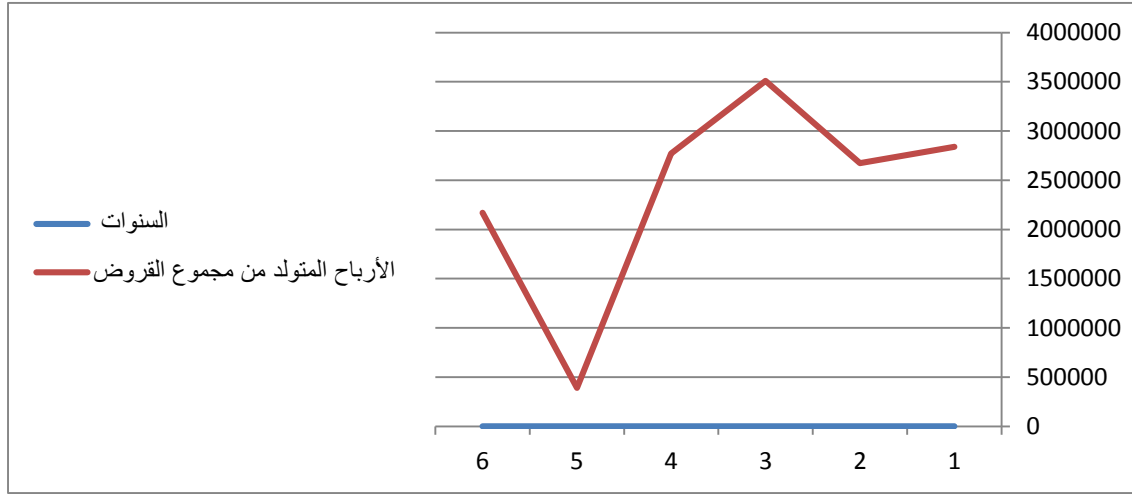
السنوات	مجموع القروض العقارية الممنوحة	الأرباح المتولدة من مجموع القروض العقارية
2013	5.350.000,00 دج	2.840.000,00 دج
2014	3.550.000,00 دج	2.675.000,00 دج
2015	6.530.000,00 دج	3.510.000,00 دج
2016	7.400.000,00 دج	2.770.000,00 دج
2017	6.750.000,00 دج	390.000,00 دج
2018	4.400.000,00 دج	2.170.000,00 دج

المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على وثائق من المؤسسة(انظر الملحق 13)

نلاحظ من خلال الجدول رقم (04) أن هناك اختلاف حجم الأرباح المتولدة على القروض العقارية عبر سنوات الدراسة حيث بلغ حجمها في سنة 2013 بقيمة 2840000 دج و في سنة 2014 انخفضت قيمتها إلى أدنى قيمة لها ب 26750000 دج وفي سنة 2015 بدأ يرتفع حجمها تدريجيا ليصل إلى 3510000 دج وب 2770000 دج في سنة 2016 إلى أن يصل إلى أعلى قيمة له قدرت ب 390000 دج سنة 2017 إلى أن ينخفض بقوة في سنة 2018 ب 2170000 دج، فيرجع ارتفاع ذلك وانخفاضه إلى حجم تطور القروض كما وضحنا في الجدول السابق.

ويمكن تمثيل معطيات الجدول في الشكل البياني التالي:

الشكل (02): يوضح تطور الأرباح المتولدة على القروض العقارية خلال الفترة 2013 على مستوى BNA وكالة تقرت 2018



المصدر: من اعداد الطالبة بناء على وثائق من المؤسسة

نلاحظ من المنحنى البياني أعلاه، أن مجموع الأرباح المتولدة على القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك الوطني الجزائري في ارتفاع وزيادة في السنوات الأولى، إلا أن ينخفض في السنة الأخيرة.

5. مجموع الأرباح المتولدة على القروض المصرفية خلال الفترة 2013. 2018 على مستوى BNA وكالة تقرت

يمثل الجدول الموالي الأرباح الناتجة عن القروض المصرفية الممنوحة من طرف الوكالة وذلك خلال فترات الدراسة

التالية:

الجدول رقم (5): مجموع الأرباح المتولدة على القروض المصرفية الممنوحة خلال الفترة 2013-2018 على مستوى BNA وكالة تقرت

السنوات	مجموع قروض الاستثمار	مجموع قروض الاستغلال	مجموع الفوائد
2013	30.000.000,00 دج	70.000.000,00 دج	2.574.221.578,00 دج
2014	45.631.221,00 دج	60.321.510,00 دج	4.287.160.002,00 دج
2015	58.024.361,00 دج	53.541.000,00 دج	38 97164.051,00 دج
2016	41.820.397,00 دج	32.541.300,00 دج	20 638 472 90,00 دج
2017	63.920.678,00 دج	26.348.200,00 دج	39 479 219,97 دج
2018	69.888.030,00 دج	54.009.651,00 دج	5.595.832.017,00 دج

المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على وثائق من المؤسسة (انظر الملحق 14)

#### 6. مساهمة القروض العقارية في تحقيق المردودية على مستوى BNA وكالة تقرت

تمثل المردودية قدرة المؤسسة على تحقيق الأرباح من خلال نشاطاتها المختلفة، وتظهر في المؤسسة بنوعيتها: المردودية المالية والمردودية الاقتصادية، وتحسبان بالعلاقتين التاليتين: (المردودية المالية = النتيجة الصافية / الأموال الخاصة)، (المردودية الاقتصادية = النتيجة العمليانية / الأصول الاقتصادية)، لآكن بما أننا قمنا الدراسة في الوكالة وعدم توفر المعلومات الكافية لحساب المردودية فاعتمدنا على اجمالي القروض المصرفية والقروض العقارية وذلك بحساب مايلي:

نسبة الأرباح = أرباح المتولدة من القروض العقارية / إجمالي أرباح القروض المصرفية

نسبة حجم القروض العقارية = اجمالي القروض العقارية / اجمالي القروض المصرفية

الجدول رقم (06): نسبة الأرباح المتولدة من القروض العقارية الممنوحة من إجمالي الأرباح الممنوحة خلال الفترة 2013. 2018 على مستوى BNA وكالة تقرت

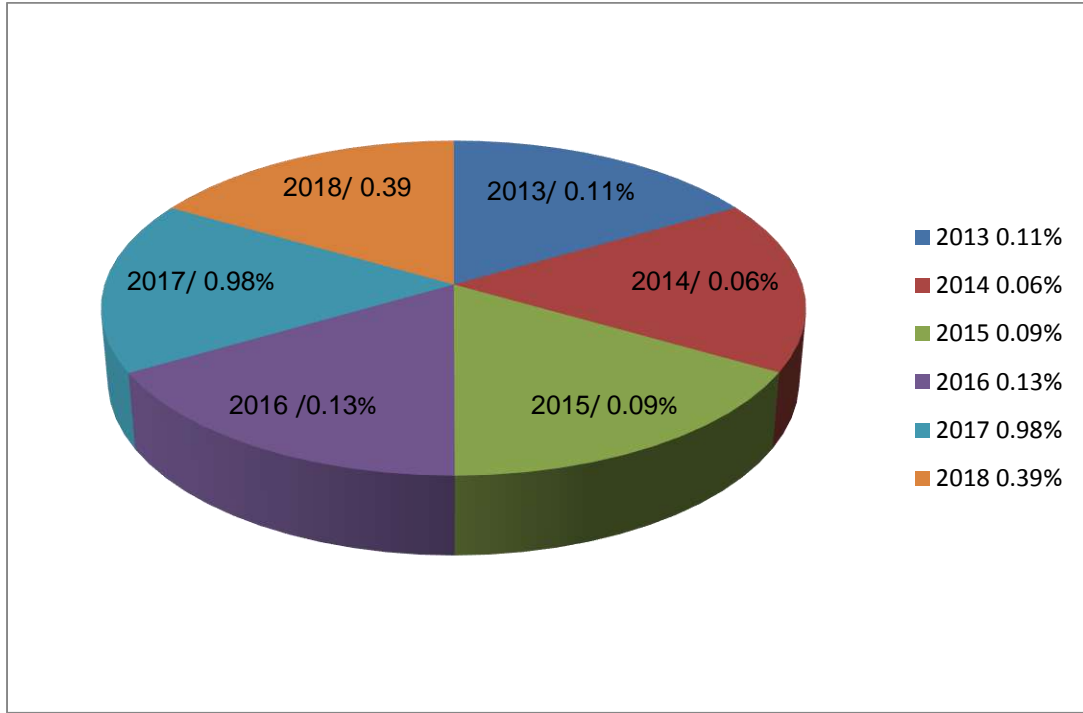
السنة	نسبة الأرباح المتولدة من القروض العقارية من إجمالي القروض المصرفية
2013	٪0.11
2014	٪0.6
2015	٪0.09
2016	٪0.13
2017	٪0.98
2018	٪0.39

المصدر: من إعداد الطالبة بالإعتماد على وثائق من المؤسسة

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن نسبة أرباح المؤسسة كانت ترتفع وتنخفض بنسب قليلة ومتقاربة على مدى سنوات الدراسة حيث كانت نسبتها في سنة 2013 بـ ٪0.11، ثم ارتفعت نسبيا إلى قيمة ٪0.6 سنة 2014، أما عن سنة 2015 فانخفضت إلى ٪0.09، حيث بدأت ترتفع تدريجيا سنة 2016 بـ ٪0.13، الى أن بلغت أقصى قيمة لها سنة 2017 بـ ٪0.98، الى أن بلغت أدنى درجة لها في السنة الأخيرة من الدراسة ٪0.39.

ويمكن تمثيل معطيات الجدول في الشكل البياني التالي:

الشكل (03): يوضح نسبة أرباح المتولدة من القروض العقارية الممنوحة من إجمالي الأرباح خلال الفترة 2013.2018 على مستوى BNA وكالة تقرت



المصدر: من اعداد الطالبة بناء على الجدول السابق

الجدول رقم (07): نسبة القروض الممنوحة من القروض العقارية من إجمالي القروض المصرفية الممنوحة خلال الفترة 2013.2018 على مستوى BNA وكالة تقرت

السنة	النسبة
2013	5.35%
2014	3.3%
2015	5.85%
2016	9.95%
2017	10.91%
2018	3.55%

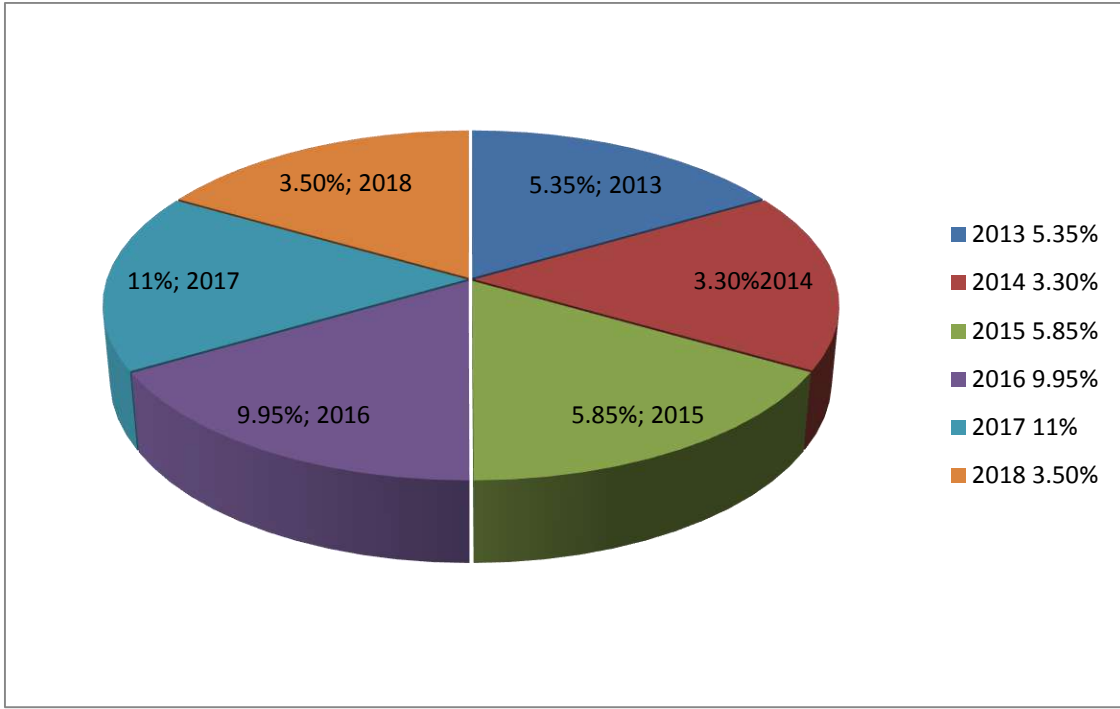
المصدر: من إعداد الطالبة بناء على وثائق من المؤسسة

من خلال الجدول أعلاه أن مردودية المؤسسة محل الدراسة حققت ثبات نسبي على مدى الأربع سنوات حيث كانت نسبتها في سنة 2013 بـ 5.35%، ثم انخفضت إلى أدنى قيمة لها 3.3% سنة 2014، أما عن سنة 2015 فوصلت إلى 5.85%، ثم ارتفعت تدريجياً بـ 9.9% سنة 2016، إلى أن وصلت

إلى أقصى قيمة لها بـ 10.91% سنة 2017، ثم تراجعت بدرجة قصوى في السنة الأخيرة من الدراسة بـ 03.55%.

ويمكن تمثيل معطيات الجدول في الشكل البياني التالي:

الشكل (02): يوضح نسبة القروض الممنوحة من القروض العقارية من إجمالي القروض المصرفية الممنوحة خلال الفترة 2013. 2018.



المصدر: من اعداد الطالبة بناء على الجدول السابق

المطلب الثاني: تحليل ومناقشة النتائج

الفرع الأول: تحليل النسب ومناقشتها

- يبين الجدول التالي نسب أرباح القروض العقارية حيث نلاحظ تراجع في نسبة الأرباح بين سنتي 2013 إلى 2014 والتي قدرت بـ 0.05% وهذا ما يفسر التراجع النسبي للقروض العقارية التي يمنحها البنك من خلال سن قوانين جديدة خلال فترة 2014، وذلك من خلال إعادة ضبط شروط منح القروض وفق أساسيات التي يملكها البنك المركزي هذا ما يفسر التراجع من حيث منح القروض أثر هذا على نسبة أرباح للبنك.

- سنة 2015: اذ نجد هناك تراجع نسبي في الأرباح وهذا يرجع الى رؤية الأفراد الى المعتقدات الدينية بسبب الفوائد الربوية المخالفة للشريعة الاسلامية.

- سنة 2016: إذ نجد أنه هناك إرتفاع ملحوظ نسبي في أرباح البنك، وهذا ما يترجم في نوعية القروض العقارية التي منحت خلال هاته الفترة.

- سنة 2017: حقق البنك أعلى مستوياته من حيث أرباح المتولدة وهذا ناتج عن سياسة الدولة المتبعة، وتنوع في القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة.

- سنة 2018: اذ تعتبر أسوء سنة من حيث تحقيق الأرباح للبنك من خلال السنوات الدراسة وأكثر سبب أدى الى تراجع المقرضين هو وجود بنوك أخرى منافسة، و الوضع الإقتصادي للدولة من حيث اختلالات في ميزان المدفوعات وتراجع الإحتياط الصربي الشيء الذي أثر على سن عدة قوانين في منح القروض وطلب الإستدانة البنكية،

ومنه نستنتج سلبيات وإيجابيات القروض العقارية

#### سلبيات وإيجابيات القروض العقارية:<sup>1</sup>

الايجابيات	السلبيات
- الأجر القاعدي يساوي ضعف 18000؛	- المعتقدات الدينية؛ مما يترتب عن القروض من فوائد ربوية؛
- استقطاب زبائن جدد بفتح حساب بنكي جديد؛	- عدم قابلية إدخال شريك في القرض؛
- تحفيز الزبائن بفتح دفاتر توفير؛	- شروط التوطين القاعدي لقطاعات الأمن (العسكري، الجماركي، الدركي، الشرطة، الحماية المدنية) لا تسمح لهم بتوطين أجرهم في البنك، فعليه يجب فتح حساب بريدي؛
- حصول الوكالة على عمولة ملف.	- الحد الأدنى للأجر القاعدي للأناس البسطاء لا يمكنهم من الاقتراض؛
	- عدم قابلية الأفراد لنسبة الفائدة.

المصدر: من إعداد الطالبة حسب معطيات BNA وكالة تقرت

<sup>1</sup> مقابلة مع مكلف بالدراسات، باللحمو خالد عدنان، رئيس مصلحة القروض، تقرت، 2019.

## الفرع الثاني: عرض النتائج واختبار الفرضيات

من خلال ما سبق من تحليل للمعطيات المرتبطة بمنح القروض العقارية في الوكالة محل الدراسة, يمكن أن نخلص الى النتائج التالية:

- تعتبر الفرضية الأولى والتي تنص على أن القروض العقارية من بين القروض التي تساهم في تحسين مردودية البنوك التجارية، صحيح وذلك من خلال النتائج المتوصل إليها.
- أما الفرضية الثانية التي مفادها أن القروض العقارية تعد من بين القروض التي تساهم في زيادة الأرباح صحيحة كذلك، وذلك من خلال حجم هاته القروض, فكلما منحت قروض أكثر كلما كانت الأرباح أكثر والعكس صحيح.

## خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل الثاني، تطرقنا إلى النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى BNA بنك، وذلك بالإجابة على إشكالية الدراسة المتمثلة في ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تحسين مردودية البنوك؟ حيث حاولنا الإجابة عليها من خلال الإعتماد على الدراسة التطبيقية، إذا تناولنا هذا الفصل من خلال مبحثين، المبحث الأول تعرضنا فيه إلى الطريقة والإجراءات المتبعة في الدراسة التطبيقية والمبحث الثاني تطرقنا فيه إلى عرض نتائج الدراسة و تحليلها ومناقشتها.

الخاتمة

### الخاتمة:

حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية أن نبين مختلف المفاهيم حول القروض العقارية في الجزائر مشيرين إلى دور مساهمة القروض العقارية في تحسين مردودية البنوك التجارية مع مختلف المخاطر المتوقعة من القروض العقارية، حيث تعتبر القروض العقارية باب من أبواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنك، وأيضاً تشجيعاً للأشخاص الراغبين في الحصول على القروض وحل مشاكلهم، فتقوم البنوك التجارية بتمويلها.

#### أ. نتائج الدراسة:

من خلال هذا البحث بشقيه النظري والتطبيقي يمكن استخلاص مجموعة من النتائج الملخصة فيما يلي:

- القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها؛
- من خلال الدراسة الميدانية اتضح أن الوكالة البنكية تمنح عددا قليلا من القروض العقارية، ويرجع السبب في الوازع الديني بدرجة أولى وارتفاع معدلات الفائدة المطبقة؛

#### ب. التوصيات:

- تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد، مع الأخذ بعين الاعتبار عدم الإلحاق الضرر بالبنك؛
- التفكير في منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية؛
- إضافة صيغ تمويلية أخرى من أجل ذوي الدخول الضعيفة؛

#### ج. آفاق الدراسة:

بالرغم من الجهود المبذولة خلال لإثراء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي أن لا يتم الإمام بجميع عناصر الموضوع وهذا نظرا لاتساع جوانبه، وعليه نطرح بعض الإنشغالات التي من شأنها أن تكون محل بحوث ودراسات مستقبلية

وهي:

- التمويل الإسلامي للقروض العقارية؛
- مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل؛
- تطوير النظام البنكي في مجال منح القروض العقارية والمساهمة السياسية السكنية؛

# قائمة المراجع و المصادر

## الكتب:

1. طاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
2. محمد مصطفى السنهوري، إدارة البنوك التجارية، ط1، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2011.
3. طارق عبد العال حماد، تقييم أداء البنوك التجارية" تحليل العائد والمخاطرة"، ط1، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 1999.

## المذكرات:

4. أولعربي أسماء، "دور القروض العقارية في توفير السكن"، مذكرة ماستر"، جامعة أبي بكر بلقائد، تلمسان، 2015-2016.
5. بن ختو فريد، "قياس مردودية وكفاءة المؤسسات البنكية"، أطروحة دكتوراه، جامعة ورقلة، 2014.
6. بن يحي محمد، "واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله" أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، 2011-2012.
7. بوراوي عيسى، "دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر" دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH"، مذكرة مقدمة لإستكمال الماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2013-2014.
8. بوغابة عماد الدين، "إدارة مخاطر القروض العقارية في البنوك الجزائرية" دراسة حالة بنك التنمية المحلية BDL وكالة ورقلة، مذكرة لاستكمال ماستر، جامعة، ورقلة، 2016-2017.
9. تواتي منير، "القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر"، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية - مذكرة ماستر، 2015.
10. جاب الله حسام، "مساهمة البنوك التجارية في تمويل القروض العقارية" دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة عين البيضاء(325)، مذكرة لاستكمال ماستر، جامعة أم البواقي، 2015-2016.
11. محمد خلفاوي، "التمويل العقاري في البنوك التجارية" دراسة حالة بنك الجزائري الخارجي، وكالة تقرت، مذكرة ماستر، 2017.
12. رقائدة نبيلة، "دراسة قياسية للعوامل المؤثرة على ربحية البنوك"، مذكرة ماستر، جامعة ورقلة، 2016.

13. زويير براحلية، "القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري" شهادة دكتوراه، جامعة باتنة، 2017.
14. الشادي فاطمة الزهراء، "آليات تقويم الأداء المالي في البنوك التجارية الجزائرية" دراسة حالة البنك الوطني الجزائري وكالة 321 عين البيضاء، جامعة أم البواقي، 2014.
15. شيخة سمية، "التمويل العقاري في البنوك التجارية" دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط C.N.E.P وكالة ورقلة، 2014.
16. ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن" دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك، 2004-2005.
17. عبيد نجوى، "الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر" مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016.
18. وفاء هامل، "دور التأمين في تغطية أخطار القروض العقارية"، مذكرة ماستر، جامعة أم البواقي، 2013.

#### المقابلات

19. باللحمو خالد، رئيس مصلحة القروض، تقديم المعلومات وشرح المصطلحات، وكالة BNA بنك، 2019-03-26، (مقابلة شخصية).

#### المجلات:

20. قوال زاوية إيمان، اسماعيل مراد، بومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية-العدد السابع-جوان 2017.
21. إبتسام مناع، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة و الإقتصاد، العدد الثالث عشر، جوان 2018.

# الفهرس

الصفحة	قائمة المحتويات
III	الإهداء
V	الشكر وتقدير
VI	الملخص
VII	قائمة المحتويات
VIII	قائمة الجداول والأشكال
VIII	قائمة الملاحق
أ	المقدمة
1	الفصل الأول: القروض العقارية ودورها في تحسين مردودية البنوك التجارية
2	تمهيد
3	المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية في الجزائر
3	المطلب الأول: مفهوم وأنواع القروض العقارية
3	الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية
4	الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية
5	المطلب الثاني: شروط منح القروض العقارية
6	المطلب الثالث: أهمية القروض العقارية
7	المبحث الثاني: مساهمة القروض العقارية في تحقيق الربحية للبنك
7	المطلب الأول: مفهوم المردودية ومؤشرات قياسها
7	الفرع الأول: مفهوم المردودية
8	الفرع الثاني: مؤشرات قياسها
9	المطلب الثاني: مصادر الأرباح و المخاطر المتوقعة من القروض العقارية
9	الفرع الأول: مصادر الأرباح القروض العقارية
10	الفرع الثاني: المخاطر المتوقعة من القروض العقارية
16	خلاصة الفصل
17	الفصل الثاني: دراسة الميدانية لبنك الوطني الجزائري وكالة تقرت
18	تمهيد
20	المبحث الأول: الطريقة و الإجراءات المتبعة في الدراسة الميدانية
20	المطلب الأول: عينة الطريقة المتبعة في الدراسة الميدانية
20	المطلب الثاني: منهج وأسلوب الدراسة
21	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة نتائج

21	المطلب الأول: تقديم نتائج الدراسة
32	المطلب الثاني: تحليل ومناقشة النتائج
35	خلاصة الفصل
37	الخاتمة
40-39	المراجع
42-41	الفهرس

## الملحق 1: قرض لتهيئة مسكن

### 1 Crédit pour l'Aménagement d'une Habitation

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 6.25% pour les non épargnants.
- 5.75% pour les titulaires d'un livret épargne datant d'au moins trois 03 mois.

#### Durée du crédit :

30 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du devis des travaux d'aménagement.

#### Différé de remboursement :

06 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels... etc.).
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Copie de l'acte de propriété de l'habitation enregistré et publié.
- Le certificat négatif d'hypothèque daté de moins de trois mois (03 mois).
- Le devis quantitatif et estimatif des travaux d'aménagement.
- Le rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études agréé.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (Intégral/partiel).

### 1 قرض لتهيئة مسكن

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- دخل المقترض ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المقسوم .

#### نسبة الفوائد :

- 6. 25% لغير المدخرين
- 5. 75% للذكي 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 المقدرة .

#### فترة إرجاء التسديد :

06 أشهر على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام
- نسخة من البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر .
- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة و لا يتجاوز تاريخها 3 أشهر .
- التقدير الكمي و الوصفي لأشغال التهيئة .
- تقرير تقنيي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد .

#### التسديد :

- بأقساط شهرية ثابتة
- إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا) .

## الملحق 2: قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة "شراء مسكن ترقوي بمساعدة"

### 2 Crédit Bonifié pour Acquisition d'un Logement Promotionnel Aidé-LPA

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier supérieur ou égal à une fois le SNMG et inférieur à 12 fois le SNMG.
- Dans le cas où l'emprunteur fait appel à un co-emprunteur ou à une caution, la somme des deux revenus ne doit pas dépasser douze (12) fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 1% si le revenu est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.
- 3% si le revenu est supérieur à 6 fois le SNMG et inférieur ou égal à 12 fois le SNMG.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Le montant du crédit est déterminé par l'âge et le (s) revenu(s) du postulant.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- La décision d'octroi d'aide d'accès à la propriété (aide CNL).
- Le contrat de vente sur plans notarié, enregistré et publié.
- L'attestation de garantie du Fonds de la Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) en cours de validité.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels... etc.).

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes composé du principal et intérêts.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

### 2 قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة "شراء مسكن ترقوي بمساعدة"

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قيمته من مرة (1) إلى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- في حال لجوء المقترض إلى مقترض شريك أو ضامن ، لا يجب أن يتجاوز مجموع راتبهما معا اثني عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

#### 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 المقترض .

#### فترة إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ وكشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة عن البطاقة الحياضية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... إلخ) .
- آخر تنبيه جيائلي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL .
- عقد البيع على المخطط موثق ، مسجل و مشهر .
- شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة التضامنية (F. G. C. M. P. I) سارية المفعول .

#### التسديد :

- بأقساط شهرية ثابتة تتضمن المبلغ الأساسي والفوائد .
- إمكانية التسديد المسبق (كلية أو جزئية) .

### الملحق 3: قرض لشراء مسكن جديد جاهز

## 3 Crédit pour l'Acquisition d'un Logement Neuf Achevé

### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une fois le SNMG.

### Taux d'intérêt :

- 6,25% pour les non épargnants.
- 5,75% pour les titulaires d'un livret épargne datant d'au moins trois (03) mois.

### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du prix du logement.

### Différé de remboursement :

06 mois au maximum (à la demande du client).

### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels ...etc).
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Une décision d'affectation de logement indiquant le prix de cession, la consistance et l'adresse du logement.

### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

## 3 قرض لشراء مسكن جديد جاهز

### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- دخل المقترض ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

### نسبة الفوائد :

- 6.25% لغير المدخرين .
- 5.75% للملكي 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 إرجاء التسديد :

06 أشهر على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الحواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل ، عدد الغرف والعنوان .

### التسديد :

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

## الملحق 4: قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز

### 4 Crédit Bonifié pour Acquisition d'un Logement Neuf Collectif Achevé

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier d'au moins égal à une fois le SNMG et inférieur ou égal à 12 fois le SNMG.
- Prix du logement inférieur ou égal à 12 millions de DA.

#### Taux d'intérêt :

- 1% : avoir un revenu supérieur ou égal à une fois le SNMG et inférieur ou égal à 06 fois le SNMG.
- 3% : avoir un revenu supérieur ou égal à six fois le SNMG et inférieur ou égal à 12 fois le SNMG.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du prix du logement.

#### Différé de remboursement :

06 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit selon modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels...).
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Une décision d'affectation du logement indiquant le prix de cession, la consistance et l'adresse du logement.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

### 4 قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قيمته من مرة (1) الى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري .

#### نسبة القوائد :

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

#### مدة القرض :

40 سنة في حدود سن 70 سنة .

#### نسبة التمويل :

إلى غاية 90% من سعر المسكن .

#### فترة إرجاء التسديد :

06 اشهر على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ وكشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الحواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تنبيه جبائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغبر الأجراء .
- قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل ، عدد الغرف والعنوان .

#### التسديد :

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

## الملحق 5: قرض لتوسيع مسكن

### 5 Crédit pour l'Extension d'une Habitation

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 6.25% pour les non épargnants.
- 5.75% pour les titulaires d'un livret épargne datant d'au moins trois 03 mois.

#### Durée du crédit :

30 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du devis des travaux d'extension.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels...etc.)
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Copie de l'acte de propriété enregistré et publié de l'habitation.
- Le certificat négatif d'hypothèque daté de moins de trois (-03) mois.
- La copie du permis de construire de l'habitation en cours de validité.
- Le devis estimatif et descriptif des travaux d'extension.
- Le rapport d'évaluation de l'habitation délivré par un bureau d'études agréé.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

### 5 قرض لتوسيع مسكن

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- دخل المقترض ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

#### نسبة الفوائد :

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

#### مدة القرض :

30 سنة في حدود سن 70 سنة .

#### نسبة التمويل :

90 % من نسبة مقايضة أشغال التوسع .

#### فترة إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تسميه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر .
- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة و لا يتجاوز تاريخها 3 اشهر .
- نسخة عن رخصة بناء المسكن سارية المفعول .
- التقدير الكمي والوصفي لا أشغال التوسيع .
- تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد .

#### التسديد :

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

## الملحق 6: قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد

6

### Crédit pour Acquisition d'un Logement Auprès d'un Particulier

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une (01) fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 6.25% pour les non épargnants.
- 5.75% pour les titulaires d'un livret épargne datant d'au moins trois 03 mois.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du prix du logement.

#### Différé de remboursement :

06 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des emoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels...etc.)
- Fiche de renseignements (modèle BNA) signée entre les deux (02) parties (vendeur/acheteur) et légalisée auprès des services de l'APC.
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Copie de l'acte de propriété du bien immobilier.
- Le certificat négatif d'hypothèque daté de moins de trois mois (-03 mois).
- Le rapport d'évaluation du logement délivré par un bureau d'études agréé.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

6

### قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد

#### شروط القبول :

- من المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- دخل المقترض ثابت ومنتظم يساري على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

#### نسبة الفوائد :

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

#### مدة القرض :

40 سنة في حدود سن 70 سنة .

#### نسبة التمويل :

إلى غاية 90% من تكلفة المسكن .

#### فترة إرجاء التسديد :

06 أشهر على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 للأجسراء : شهادة عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة عن الطاقة الجاهية بالنسبة للمقاولين الحواسن (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- إستمارة معلومات (نموذج لدى ب. و.ج) موقعة من الطرفين (البائع والمشتري) ومصادق عليها من طرف مصالح البلدية .
- آخر تنبيه جبايضي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- نسخة من عقد ملكية العقار .
- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة و لا يتجاوز تاريخها 3 أشهر .
- تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد .

#### التسديد :

- بأقساط شهرية ثابتة .
- إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا) .

## الملحق 7: قرض لبناء مسكن فردي

### 7 Crédit pour la Construction d'une Habitation Individuelle

### 7 قرض لبناء مسكن فردي

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 6.25% pour les non épargnants.
- 5.75% pour les titulaires d'un livret épargne datant d'au moins trois 03 mois.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du devis des travaux de construction.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçant, artisans, professionnels... etc.)
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Copie de l'acte de propriété du terrain ou le certificat de possession enregistré et publié.
- Le certificat négatif d'hypothèque daté de moins de trois mois (-03 mois).
- La copie du permis de construire en cours de validité.
- Le devis estimatif et descriptif des travaux de construction.
- Le rapport d'évaluation du terrain servant d'assiette à la construction délivré par un bureau d'études agréé.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- دخل المقترض ثابت ومنتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

#### نسبة الفوائد :

- 6.25 % لغير المدخرين
- 5.75 % للملكي 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 إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) 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 .
- عقد ملكية الأرض 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 .

#### التسديد :

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

## الملحق 8: قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي

### 8 Crédit Bonifié pour la Construction d'une Habitation Rurale

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une fois le SNMG et inférieur à douze (12) fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 1% : avoir un revenu inférieur ou égal à 06 fois le SNMG.
- 3% : avoir un revenu supérieur à 06 fois le SNMG et inférieur à 12 fois le SNMG.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du devis des travaux de construction.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels ...etc.)
- Une décision d'octroi d'aide frontale CNL.
- Copie de l'acte de propriété du terrain ou le certificat de possession enregistré et publié.
- Le certificat négatif d'hypothèque daté de moins de trois (03) mois.
- La copie du permis de construire en cours de validité.
- Le devis estimatif et descriptif des travaux de construction.
- Le rapport d'évaluation du terrain servant d'assiette à la construction délivré par un bureau d'études agréé.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

### 8 قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن ريفي

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- أن يكون له دخل ثابت و منتظم يتراوح قيمته من مرة (1) إلى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

#### 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 تقييم أشغال البناء .

#### فترة إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الحياض (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغبر الأجراء .
- قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL .
- عقد ملكية الأرض أو شهادة الحيازة مسجل و مشهر .
- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 أشهر .
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول .
- التقدير النسبي و الوصفي لأشغال البناء :
- تقرير تقييمي للأرض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد .

#### التسديد :

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

## الملحق 9: قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط

### 9 Crédit pour Acquisition d'un Logement Promotionnel Vendu sur Plans

(Pour tous type de logement : haut standing, individuel...etc.)

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal au moins à une fois le SNMG.

#### Taux d'intérêt :

- 6.25% pour les non épargnants.
- 5.75% pour les titulaires d'un livret épargne datant d'au moins trois mois.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du prix du logement.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels...).
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- L'attestation de garantie du fonds de garantie et de caution mutuelle (F.G.C.M.P.I) en cours de validité.
- Contrat de vente sur plan publié et enregistré.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

### 9 قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط

(لكل أنماط السكن : فخمة ، فردية ... إلخ)

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- دخل المقترض ثابت ومنتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون .

#### نسبة الفوائد :

- 6.25 % لغير المدخرين
- 5.75 % للمكفي 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 إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الحواسب (التجار الحرفيين والمهنيين ... إلخ) .
- آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- شهادة الضمان من صندوق الضمان و الكفالة التعاقدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول .
- عقد البيع على المخطط مسجل و مشهر .

#### التسديد :

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

## الملحق 10: قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب أو الهضاب العليا

### 10 Crédit Bonifié pour la Construction d'un Logement Individuel Réalisé sous Forme Groupée Situé dans le Sud ou les Hauts Plateaux

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier d'au moins égal à une fois le SNMG et inférieur à douze (12) fois le SNMG.
- Coût du logement inférieur ou égal à 12 millions de DA.

#### Taux d'intérêt :

- 1% : avoir un revenu supérieur ou égal à une fois le SNMG et inférieur ou égal à 06 fois le SNMG.
- 3% : avoir un revenu supérieur ou égal à six fois le SNMG et inférieur à douze (12) fois le SNMG.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du prix du logement.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cours de validité.
- Acte de naissance n° 12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (Commerçants, artisans, professionnels... etc.)
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.
- Copie de l'acte de propriété du terrain ou le certificat de possession enregistré et publié.
- Certificat négatif d'hypothèque daté de moins de trois mois (03 mois).
- La copie du permis de construire en cours de validité.
- Le devis estimatif et descriptif des travaux de construction.
- Le rapport d'évaluation du terrain servant d'assiette à la construction délivré par un bureau d'étude agréé.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

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

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- أن يكون له دخل ثابت و منتظم قيمته من مرة (1) الى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري .

#### نسبة الفوائد :

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

#### مدة القرض :

40 سنة في حدود سن 70 سنة .

#### نسبة التمويل :

إلى غاية 90 % من سعر المسكن .

#### فترة إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقاولين الحواسب (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- نسخة عن عقد ملكية الأرض أو شهادة الحياة مسجل و مشهر .
- الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة و لا يتجاوز تاريخها 3 أشهر .
- نسخة عن رخصة بناء المسكن سارية المفعول .
- التقدير النسبي و الوصفي لأشغال البناء .
- تقرير تقييمي للأرض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد .

#### التسديد :

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

## الملحق 11: قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط

### 11 Crédit Bonifié pour Acquisition d'un Logement Collectif Vendu sur Plan

#### Condition d'accès :

- Etre âgé de moins de 70 ans.
- Avoir un revenu stable et régulier égal à une fois le SNMG et inférieur à 12 fois le SNMG.
- Prix du logement inférieur ou égal à 12 millions de DA.

#### Taux d'intérêt :

- 1% : avoir un revenu supérieur ou égal à une fois le SNMG et inférieur ou égal à 06 fois le SNMG.
- 3% : avoir un revenu supérieur à six (6) fois le SNMG et inférieur à douze (12) fois le SNMG.

#### Durée du crédit :

40 ans dans la limite d'âge de 70 ans.

#### Quotité de financement :

Jusqu'à 90% du prix du logement.

#### Différé de remboursement :

24 mois au maximum (à la demande du client).

#### Dossier à fournir :

- Une demande de crédit suivant modèle type BNA.
- Une copie de la pièce d'identité en cour de validité.
- Une fiche familiale ou une fiche individuelle.
- Un certificat de résidence en cour de validité.
- Acte de naissance n°12.
- Une attestation de travail récente et les trois (03) dernières fiches de paie ou le relevé des émoluments pour les salariés.
- Copie de la carte fiscale pour les entrepreneurs individuels (commerçants, artisans, professionnels...etc.).
- Un contrat de vente sur plans enregistré et publié.
- L'attestation de garantie du Fond de Garantie et de Caution Mutuelle (F.G.C.M.P.I) en cours de validité.
- Le dernier avertissement fiscal et un extrait de rôle récent ou tout autre justificatif de revenu pour les non-salariés.

#### Remboursement :

- Par mensualités constantes.
- Possibilité de remboursement par anticipation (intégral/partiel).

### 11 قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط

#### شروط القبول :

- سن المقترض لا يتجاوز 70 سنة .
- أن يكون له دخل ثابت ومنتظم قيمته من مرة (1) الى اثنا عشرة (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري .

#### نسبة الفوائد :

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

#### مدة القرض :

40 سنة في حدود سن 70 سنة .

#### نسبة التمويل :

إلى غاية 90 % من سعر المسكن .

#### فترة إرجاء التسديد :

24 شهرا على الأكثر (وفق طلب المقترض) .

#### 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 عمل حديثة التاريخ و كشوفات الرواتب للثلاث أشهر (03) الأخيرة ، أو كشف الدخل العام .
- نسخة من البطاقة المحاسبية بالنسبة للمقاولين الخواص (التجار الحرفيين والمهنيين ... الخ) .
- آخر تنبيه جنائي ومستخرج ضريبي ساري المفعول أو أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء .
- عقد البيع على المخطط مسجل ومشهر .
- شهادة الضمان من صندوق الضمان والكفالة التعاضدية (F. G. C. M. P. I) سارية المفعول .

#### التسديد :

- بأقساط شهرية ثابتة .
- إمكانية التسديد المسبق (كلليا أو جزئيا) .

الملحق 12: تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الوكالة

الملحق 13: مجموع الأرباح المتولدة على القروض العقارية



BANQUE NATIONALE D'ALGÉRIE  
D.R.E. OUARGLA \*184\*  
AGENCE DE TOUGGOURT \*941\*

**STATISTIQUE DES CREDITS POUR LES ANNEES 2013/2018**

\* Type de crédit : Investissement et Exploitation

Total d'intérêt	Total crédit investissement	Total crédit investissement	Années
25 742 215,78	70 000 000,00	30 000 000,00	2013
42 871 600,02	60 321 510,00	45 631 221,00	2014
38 971 640,51	53 541 000,00	58 024 361,00	2015
20 638 472,90	32 541 300,00	41 820 397,00	2016
39 479 219,97	26 348 200,00	63 920 678,00	2017
55 958 320,17	54 009 651,00	69 888 030,00	2018





