

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم المالية والمحاسبية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكايمي
الميدان: علوم اقتصادية، علوم التسيير، علوم المالية
التخصص مالية وبنوك

من اعداد الطلبة - بن عاشور عبدالله،
- بن هلال عبد الفتاح
بغنوان:

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة خلال الفترة (2018/2010)

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2019/06/17

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الدكتورة : صفراوي رفيقة مناقشة

الدكتورة : مخلفي أمينة مشرفا ومقررا

الدكتور: شيخي محمد رئيسا

السنة الجامعية 2018 / 2019

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم المالية والمحاسبية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر اكايمي

الميدان: علوم اقتصادية، علوم التسيير، علوم المالية

التخصص مالية وبنوك

من اعداد الطلبة - بن عاشور عبدالله،

- بن هلال عبد الفتاح

بغنوان:

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة خلال الفترة (2018/2010)

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2019/06/17.

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الدكتورة : صفراوي رفيقة مناقشة

الدكتورة : مخلفي أمينة مشرفا ومقررا

الدكتور: شيخي محمد رئيسا

السنة الجامعية 2018 / 2019

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أثار لنا درينا بالعلم والمعرفة على إنجاز هذا العمل المتواضع .
نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذة المشرفة "مخلفي أمينة" على مجهودها وصدقها في العمل
زادها الله علما وتواضعا، كما نتقدم بالشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا
البحث.

كما نشكر مدير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- السيد (ص.ج) على قبوله لنا طيلة
فترة التريص.

ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي البنك وبالأخص الموظفة (ج) ونوجه لها كل الشكر والاحترام
والتقدير.

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

عبد الله، عبد الفتاح



الإهداء

الحمد لله الذي نفتح بحمده الكلام والحمد لله الذي حمده أفضل ما جرت به الأقلام سبحانه لا نحصي لو
ثناءً عليه هو كما أثنى على نفسه وهو ولي كل إنعام.
والحمد لله الذي فاوت بحكمته بين المخلوقات، ورفع المؤمنين الذين أوتوا العلم درجات، قل هل يستوي
الذين يعلمون والذين لا يعلمون، كما لا تستوي الأنوار والظلمات، وأشهد أن لا إله إلا الله، وحده لا شريك
الذي بلغ العلى بكماله وكشف الدجى بجماله عضمت جميع خصاله، صلوا عليه وآله، اللهم صلي على محمد
وعلى آله وصحبه الذين هم أبرا الخلق قلوبا، وأغزرهم علوما وأكملهم حزما وعزما، وسلم تسليما، أما بعد:
نهدي هذا العمل المتواضع إلى والدينا الكرماء حفظهم الله ورعاهم، وأطال في عمرهم، وإلى
جميع الإخوة والأخوات، وكذا جميع الأهل والأقارب.
وإلى جميع الأصحاب والرفقاء وإلى كل من يكون لنا المحبة والتقدير...

(عبد الله، عبد الفتاح)



المخلص : تهدف الدراسة الى التعرف على أهم الطرق والإجراءات المتبعة من طرف البنوك التجارية في الجزائر والمساهمة في تمويل قطاع السكن، مع إبراز الفوائد المطبقة الى جانب المعايير المؤهلة للحصول على القرض السكني لمختلف شرائح المجتمع في صندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة خلال فترة (2010/2018). اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التاريخي في الفصل النظري و على منهج دراسة حالة وفق معطيات التربص الميداني من المقابلات الشخصية والوثائق الداخلية للدراسة في الفصل التطبيقي .

توصلت نتائج الدراسة الى أن البنوك التجارية تساهم بشكل كبير في تمويل قطاع السكن في الجزائر كما هو الحال للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنطقة ورقلة (CNEP) ، حيث يملك هذا الاخير دور فعال في تمويل قطاع السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين باستخدام صيغ مختلفة .

الكلمات المفتاحية : بنوك تجارية ، تمويل سكني ، قطاع السكن، للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ورقلة .

Résumé: L'étude vise à identifier les méthodes et les les plus importantes adoptées par les banques commerciales en Algérie dans la conduite du financement du secteur du logement, tout en soulignant les avantages appliqués aux critères éligibles au prêt au logement pour différents segments de la société. L'étude c'est basée sur l'approche descriptive historique dans le chapitre théorique et sur la méthode de l'étude de cas selon les données de l'étude de terrain tirées des entretiens personnels et des documents internes de l'étude dans le chapitre appliqué.

Les résultats de l'étude ont révélé que les banques commerciales contribuent de manière significative au financement du secteur du logement en Algérie, comme c'est le cas pour le Fonds national de l'épargne et des réserves dans la région de Ouargla (CNEP), qui joue un rôle actif dans le financement du secteur du logement, notamment après sa transformation en banque immobilière en Algérie. Par le biais de prêts accordés à des taux d'intérêt correspondant à l'épargne des citoyens selon différentes formules.

Mots-clés: banques commerciales, financement résidentiel, secteur du logement, Fonds national d'épargne et d'épargne CNEP Ouargla .

قائمة المحتويات :

الصفحة	المحتوى
I	الشكر والتقدير
II	الإهداء
III	الملخص
IV	قائمة المحتويات
V	قائمة الجداول
VI	قائمة الاشكال والمنحنيات
VII	قائمة مفاهيم الرموز
VIII	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
الفصل الأول: مفاهيم أساسية حول البنوك التجارية وتمويل قطاع السكن	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية والتمويل السكني
14	المبحث الثاني: الدراسات السابقة ومقارنتها بالدراسة الحالية
18	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن عبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	
21	تمهيد
22	المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراس
25	المبحث الثاني : تحليل ومناقشة المعطيات
34	خلاصة الفصل
36	الخاتمة
39	قائمة المراجع والمصادر
41	الملاحق
49	الفهرس

قائمة الجداول

صفحة	العنوان	رقم الجدول
04	جدول يوضح وظائف البنوك	الجدول رقم 1
09	جدول يوضح الادوات التشريعية للإطار العقاري	الجدول رقم 2
17	جدول يلخص مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة	الجدول رقم 3
24	المديريات العامة بالنيابة للبنك	الجدول رقم 4
28	جدول يوضح الوثائق الادارية لمختلف الصيغ السكنية لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	الجدول رقم 5
29	احصائيات القروض الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة خلال (2010/2018)	الجدول رقم 6

قائمة الأشكال والمنحيات:

صفحة	العنوان	رقم الشكل
23	شكل يوضح الهيكل التنظيمي للبنك الوطني للتوفير والاحتياط	الشكل رقم 1
30	منحنى يبين عدد القروض لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP (2010-2018)	الشكل رقم 2
31	منحنى يبين حجم القروض لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP (2010-2018)	الشكل رقم 3

قائمة مفاهيم الرموز

الاختصارات والرموز	الدلالة
CNEP	La Caisse Nationale d'Épargne et d Prévoyance
BEA	Banque Extérieure D'Algérie
CPA	Crédit Populaire D'Algérie
BADR	Banque De Développement Agricole Et Rural
BDL	Banque De Développement Local
BNA	Banque Nationale d'Algérie
AADL	Agence Nationale Pour L'amélioration Du Logement et Le Développement
LPA	Logement locatif public
LPL	Logement locatif public
LPP	Logement publics
LRL	Logement rural

قائمة الملاحق:

1. استمارة طلب القرض
2. استمارة المعلومات الشخصية لطالب القرض
3. نموذج كشف الراتب
4. استمارة تصريح بالانقطاع من الحساب
5. استمارة الحالة الصحية للزبون

مقدمة

يعد قطاع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإمام بمشاكل الدول أثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية، فالاهتمام الكبير بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطن، وذلك لما يوفر من أمن واستقرار ورفاهية المجتمع، لذا أصبح الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدول في الوقت الراهن.

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

ومن بين البنوك التجارية التي اعتمدت عليها الجزائر في تمويل قطاع السكن، نجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد من أهم البنوك التجارية القائمة على تمويل قطاع السكن باستخدامه صيغ مختلفة تسهل له التعامل مع مختلف شرائح المجتمع .

1- الإشكالية:

ونظرا لأهمية قطاع السكن في الجزائر بصفة عامة وفي منطقة ورقلة إضافة الى الصيغ المختلفة المعتمدة عليها في تمويل هذا القطاع وضعنا الإشكالية التالية :

كيف تساهم البنوك التجارية في الجزائر في تمويل قطاع السكن عامة وفي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة ورقلة؟

ويمكن تجزئة الإشكالية الرئيسية إلى الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما هي أهم البنوك التي تقوم بتمويل قطاع السكن في الجزائر؟
- 2- ماهو الدور الذي يلعبه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن في الجزائر بوكالة ورقلة ؟

2- الفرضيات:

- 1- يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الهيئات التي تقوم بتمويل قطاع السكن؛
- 2- هناك إقبال متزايد على الصيغ المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بسبب التسهيلات الممنوحة من طرف هذا الأخير من اجل تطوير قطاع السكن.

3- أسباب اختيار هذا الموضوع :

توجد عدة أسباب دفعتنا إلى اختيار الموضوع تتمثل فيما يلي:

أسباب ذاتية:

✓ ميول الباحثين للبحث في مثل هذه المواضيع؛

أسباب موضوعية:

✓ مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

✓ تفاقم الازمة السكانية التي أخذت تتزايد يوما بعد.

4- أهداف الدراسة

1- التعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالبي السكنات بورقلة؛

2- إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته؛

3- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بوكالة ورقلة .

5- أهمية الدراسة

✓ يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في

حالة عدم الاهتمام به كقطاع ،فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في

القطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء وغيرها.

✓ يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمن وتسهيل المعيشة.

6- حدود الدراسة

✓ فيما يخص حدود الدراسة فقد تطرق الباحثين في الإطار المكاني في دراسة الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة.

✓ أما فيما يخص الإطار الزمني يتجلى من خلال الدراسة الميدانية تحديد الفترة من سنة

(2010-2018) للمؤسسة محل الدراسة.

7. منهج الدراسة والأدوات المستخدمة

من أجل معالجة موضوع الدراسة والإلمام بجوانبه والإجابة عن الإشكالية المطروحة ومحاولة إثبات

الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها، اعتمدنا على المنهج الوصفي في الجزء النظري من البحث، كما

اعتمدنا على منهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية.

تمثلت الأدوات المستخدمة في الدراسة في المسح المكتبي من خلال الاطلاع على الأدبيات النظرية

والتطبيقية لموضوع الدراسة بالإضافة إلى اعتماد أسلوب المقابلة من أجل التعرف على مختلف الإجراءات

الميدانية لعملية منح التمويل السكني ب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ورقلة. أما البرامج

الإحصائية المستخدمة في الدراسة التطبيقية فتمثلت في برنامج اكسل (exel).

8. صعوبات الدراسة

✓ صعوبة الحصول على الوثائق نظرا لسرية عمل البنك.

9. تقسيمات الدراسة

تم تقسيم الدراسة الى فصلين رئيسيين :

الفصل الأول: عموميات عن البنوك التجارية وتمويل قطاع السكن في الجزائر.

الفصل الثاني: يتناول الدراسة الميدانية والمتعلقة بتمويل قطاع السكن في الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط وكالة ورقلة .

الفصل الأول

مفاهيم أساسية حول البنوك التجارية
وتمويل قطاع السكن

تمهيد:

لقد كان من الصعب اقتناء مسكن إن لم نقل مستحيل خاصة للأفراد والعائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي يتطلبها ذلك و التي تفوق القدرة المالية للزبون في الكثير من الأحيان. وبغرض التخفيف من حدة أزمة السكن التي عرفها القطاع وفي نفس الوقت تحقيق حلم الكثير من العائلات بإمتلاك سكن لائق، تم إدراج منتج جديد في البنوك ويتمثل في القروض العقارية وهي قروض موجهة لتمويل العمليات العقارية مثل شراء سكن.بناء سكن ذاتي...الخ.

ولهذا الغرض تم تخصيص هذا الفصل للحديث عن ما يعرف بالقروض العقارية وقطاع السكن ذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول : يعرض عن عموميات حول القروض العقارية والتمويل السكني.

المبحث الثاني : يتناول الدراسات السابقة.

المبحث الأول : عموميات حول القروض العقارية والتمويل السكني

يعرض هذا المبحث عن المفاهيم الأساسية للقروض العقارية والتمويل السكني بإضافة الى بعض المفاهيم عن البنوك التجارية .

المطلب الأول: مفاهيم حول البنوك التجارية :

يتناول هذ المطلب المفاهيم الأساسية للبنوك التجارية

الفرع الأول: تعريف بالبنوك التجارية :

ويعتبر البنك التجاري كوسيط ينصب عمله على التعامل بالنقود، كما يركز نشاطه على أسس ومبادئ خاصة، فهو وسيط ملزم باستقبال ومنح وإنشاء وتحويل النقود. كذلك فإن البنك يخضع لقواعد ومعايير محددة بتنظيمات وقوانين خاصة، فهو يستعمل لممارسة نشاطه منتجات تتمثل في تقنيات التعامل بالنقود، حيث تتوفر هذه المنتجات من خلال تنظيم معين وإجراءات موافقة¹.

ان البنوك التجارية و يطلق عليها أحيانا بنوك الودائع Deposit Banks هي تلك التي تتعامل بالائتمان (المباشر و غير المباشر) و أهم ما يميزها قبولها للودائع تحت الطلب Demand Deposits والحسابات الجارية Current accounts وينتج عن ذلك ما يسمى بخلق النقود Money Creations².

الفرع الثاني: نشأة البنوك التجارية :

ترجع نشأة البنوك التجارية إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى، حين قام التجار والمرابن والصاغة في أوروبا بقبول أموال المودعين مقابل إصدار إيصالات وشهادات إيداع بمبلغ الوديعة، وقد لاحظ الصيارفة أن تلك الإيصالات أخذت تلقى قبولا عاما في التداول للوفاء ببعض الالتزامات، وأن أصحاب هذه الودائع لا يتقدمون لسحب ودائعهم دفعة واحدة بل بنسب معينة، وتبقى باقي الودائع مجمدة لدى الصراف مما أوحى له بالقيام بإقراضها، ومن هنا أخذ البنك بهذا الشكل يدفع فوائد إلى أصحاب الودائع لتشجيع المودعين، ولم يعد الغرض من عملية الإيداع هو حفظ الوديعة فحسب، بل التطلع إلى الحصول على فائدة، وبهذا تطور نشاط البنك في مجال تلقي الودائع مقابل الفائدة، وتقديم القروض بناء على هذه الودائع لقاء فائدة أيضا. ونشأ أول بنك تجاري في مدينة البندقية سنة 1517، ثم بنك امستردام سنة 1609، الذي وكان غرضه الأساسي حفظ الودائع وتحويلها عند الطلب من حساب مودع إلى حساب مودع آخر، غير أنه لم يحافظ على ثقة الأفراد، حيث توقف عن الدفع وأغلقت أبوابه عام 1814. ثم أخذ عدد البنوك يزداد تدريجيا منذ بداية القرن 18، وكانت غالبيتها مؤسسات يمتلكها أفراد وعائلات، هكذا

¹ Jean-luc Siruguet : «le contrôle comptable bancaire», tome 1, P24

² خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، ط 7، 2014، عمان المملكة الاردنية، ص 35 .

نشأت البنوك التجارية بفعل الحاجة لتسهيل المعاملات على أساس الأجل والثقة، ويبقى إعطاء تعريف للبنوك أمراً ضرورياً لا مناص منه.¹

الفرع الثالث: وظائف البنوك التجارية :

للبنوك التجارية وظائف تقليدية وحديثة يلخصها الجدول التالي:²

الجدول رقم 1: جدول يلخص وظائف البنوك التجارية

وظائف البنوك التجارية	
الوظائف التقليدية	الوظائف الحديثة
فتح حساب جاري وقبول الودائع	إدارة الاعمال وممتلكات العملاء و تقديم الاستشارات الاقتصادية من خلال دائرة trust department
- تشغيل موارد البنك مع مراعاة مبدأ التوافق بين السيولة والربحية والضمان أو الأمن .ومن أهمها (منح القروض،تحصيل الأوراق التجارية،التعامل بالأوراق التجارية،تمويل التجارة الخارجية ،تقديم الكفالات وخطابات الضمان ،التعامل بالعملات الأجنبية،	- تمويل الاسكان الشخصي من خلال القرض العقاري. - المساهمة في خطط التنمية الاقتصادية - وظيفة التوزيع :في المجتمعات ذات التخطيط الاقتصادي المركزي. - وظيفة الاشراف والرقابة :نتولى المصارف في المجتمعات ذات التخطيط المركزي عملية توجيه الاموال المتداولة في استخداماتها المناسبة
تأجير الخزائن الحديدية ،المساهمة في اصدار الاسهم والسندات لشركات المساهمة	

المصدر : من اعداد الطلبة اعتمادا على كتاب إدارة البنوك التجارية للكاتب محمد مصطفى السنهوري

الفرع الرابع: أهداف البنوك التجارية :

يمثل البنك التجاري أهمية كبيرة في الاقتصاد تختلف حسب الوظائف التي يؤديها وقد أشار البعض أن أهداف البنوك التجارية تنقسم إلى ما يلي:

1.أهداف عامة: وهي تلك الأهداف التي تتعلق بالسياسة العامة للبنك مثل تحقيق نمو في حجم ربحية البنك بمعدلات أكبر من المنافسين في السوق المصرفية .

¹ العاني ايمان، البنوك التجارية وتحديات التجارة الالكترونية ،مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماجستير،(غير نشورة)كلية العلوم الاقتصادية والتجارية منتوري -سنة2007،ص3.4

² محمد مصطفى السنهوري ،ادارة البنوك التجارية ،دار الفكر الجامعي الاسكندرية مصر،ط1، 2013،ص85-86

2. أهداف وظيفية : هي تلك الأهداف التي تتعلق بالنواحي التنفيذية مثل الأهداف التي تتعلق بعلاقات البنك مع العملاء واختيار العمالة وغيرها...

كما يرى البعض الآخر أن أهداف البنك التجاري تنطلق من السمات التالية:

- **الربحية:** يتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك من تكاليف ثابتة تتمثل في الفوائد على الودائع .
- **السيولة :** يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية في ودائع تستحق عند الطلب ، ومن ثم يكون البنك مستعدا للوفاء بها في أي لحظة و تعد السيولة من أهم الأهداف التي يتميز بها البنك التجاري عن المنشآت الأخرى.

- **الأمان :** يتسم رأس مال البنك التجاري بأنه صغير نسبيا ، إذا تزيد نسبته إلى صافي الأصول عن 10 % عادة ، و هذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين ، الذين يعتمد البنك على أموالهم كمصدر للاستثمار فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن قيمة رأس المال ، فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزء من أموال المودعين ، والنتيجة هي إفلاس البنك لذلك يسعى البنك.

- **النمو:** يصل البنك إلى هدف النمو من خلال تعظيم أرقام نشاط الإقراض والإيرادات المتولدة عنه والتي لا تتم إلا بجهد إنمائي منظم و مكثف يراعي شروط الإقراض الجيد واستقطاب عملاء متميزين والتقييم المستمر لأداء والسياسات البنوك المنافسة بالسوق.¹

المطلب الثاني: التمويل البنكي بالقروض العقارية وماهية تمويل قطاع السكن

يعرض هذا المطلب بعض المفاهيم الخاصة بتمويل البنكي بالقروض العقارية بالإضافة إلى مفاهيم أخرى خاصة بالتمويل السكني.

الفرع الأول: القروض العقارية تعتبر القروض احد استخدامات البنك في المجال التمويلي ومن بين أنواع التمويل نجد التمويل بالقروض العقارية وستتطرق في هذا الفرع إلى التعريف بالقرض العقاري وخصائصه.

أولا : تعريف القرض العقاري:

أ: تعريف القرض: هو علاقة اقتصادية وقانونية ذات شكل نقدي تحدث عند انتقال القيمة (مبلغ مالي) من أشخاص أو مشروعات أو دول معينة إلى آخرين وذلك لاستخدامها مؤقتا لقاء تعهد بتسديد قيمتها في وقت لاحق ودفع فائدة نظير ذلك، كما يعبر القرض عن أحد أنواع الائتمان إلى جانب الاعتماد.

ب : تعريف العقار: بالنظر إلى المادة من 683 من القانون المدني الجزائري التي تنص أن كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار عدا ذلك من شيء فهو منقول.²

¹ ضيف خلاف ، دور البنوك التجارية في تمويل التجارة الخارجية ،مذكرة مكلمة ضمن متطلبات شهادة ماستر أكاديمي (غير منشورة)،جامعة أم البواقي،2015/2014،ص 10-09

² المادة 683 من القانون المدني الجزائري

ج: تعريف القرض العقاري: من خلال تعريف القرض والعقار يمكن تعريف القرض العقاري ما يلي:
التعريف الأول: هي التي تقدم إلى الأفراد والمشروعات لتمويل شراء وتجارة (الأراضي، المباني، وإقامة المنشآت وقد زاد سنتها في الآونة الأخيرة.¹

التعريف الثاني: هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله.²

التعريف الثالث: هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء، شراء، أو لصيانة وتحسين أو ترميم مسكن أو عقار حيث تفوق مدة القرض 20 سنة وبعوض على دفعات متساوية شهريا مع أخذ ضمانات.³

ثانيا: خصائص القروض العقارية:⁴

- القرض العقاري هو قرض استهلاكي: موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى.
- هو قرض طويل الأجل: وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقا من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد ويعمر المقترض وهي 70 سنة و بقدرته على الادخار.

- مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى % 80 من قيمة السكن.

- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن % 20 من ثمن السكن.

ثالثا: أهمية القروض العقارية

القرض العقاري دورا كبيرا في دفع عجلة التنمية والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقي، وباعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها انطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلال الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفر الوسائل والشروط لذلك كمرحلة ثانية وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية :

1- الأهمية السياسية: من المتعارف عليه أن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها والدولة القوية اقتصاديا فإنها لا محال قوية سياسيا ولتحقيق ذلك فإنه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية .

¹ مصطفى رشدي شيجة، النقود والصارف والائتمان، الدار الجامعية الجديدة، 1999 ، الاسكندرية، ص116

² عرار الباقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق (غير منشورة)، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2009/2008، ص42

³ قوال زواوية إيمان، وآخرون، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع جوان 2017، ص668.667

⁴ عرار الباقوت، مرجع سبق ذكره، ص43، 44

2- الأهمية الاقتصادية: يعد القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجاباً على تطور الدولة سياسياً واجتماعياً ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي و الايديولوجي السائد وإستراتيجية لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.¹

3- الأهمية الاجتماعية: إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكناً خاصاً به وعملاً ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة والانحراف.²

4- الأهمية المالية: للقرض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة و الجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقاً للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مدا خيل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.³

الفرع الثاني: ماهية تمويل قطاع السكن

أولاً: تعريف التمويل السكني: يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة. وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.⁴

¹ قول زاوية ايمان، وآخرون، مرجع سبق ذكره ص670.

² المصدر https://www.cours-droit.com/2012/06/blog-post_6444.html تاريخ الاطلاع 20/05/2019 الساعة 13:22

³ المصدر https://www.cours-droit.com/2012/06/blog-post_6444.html نفس المرجع

⁴ عيسى بوراوري، دور البنوك والمؤسسات المالية، في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، (غير منشورة) جامعة العقيد حاج لخضر باتنة، سنة 2013/2014، ص31

ويمكن تعريف التمويل السكني أيضا أنه توفير المال من أجل شراء أو بناء مسكن .

ثانيا: مصادر التمويل السكني : لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا واحدا من أشكال القروض بل عرفت العديد من الأصناف العديدة التي قد يصعب حصرها فيما يلي:

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

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

ب. القروض طويلة الأجل: هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو الهيئات المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين ،ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي تسعى تحقيقها وموارد البنك و إجراءات الاقتراض المختلفة والسياسة الإقراضية من حيث آجال القروض .

2.التمويل حسب المصادر التمويلية

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

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

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

3- التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة : إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة أنماط التمويل وكذلك معرفة المعيار الذي تم استخدامه لإيجاد أحد

التصنيفات للمساكن التي يجب أن تشمل على استمارة حصر الأبنية .ومما تجدر الإشارة إليه هو أن الاستثمارات العامة الإسكانية لا تقتصر على ما تعتمده الدولة من الأموال اللازمة للهيئات الإدارية لوزارات الإسكان والأجهزة التابعة لها، بل تتم كذلك من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية، حيث تعتمد في أموالها على ما يتم توفيره من الادخار الشخصية . وغالبا ما تلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، أو في المؤسسات المالية الوسيطة للحصول على ما تحتاجه الجانب تمويلات على أساس الإعتمادات المالية التي توفرها الأجهزة السكنية قصد إنجاز نمط من السكنات يطلق عليه (بالسكنات التعاونية)¹.

المطلب الثالث : تمويل قطاع السكن بالجزائر

يعتبر قطاع السكن في الجزائر من أهم القطاعات التي منح لها المشرع الجزائري أهمية كبيرة وذلك بإصدار العديد من القوانين وإجراءات من أجل تمويل هذا القطاع .

الفرع الأول : الأدوات التشريعية للإطار العقاري²:

لقد حاول المشرع الجزائري عبر مختلف محطات اقرار المنظومة القانونية للتمويل العقاري بوضع الاطار الأساسي لعمليات منح القروض العقارية وهذا بإقرار أدوات فنية وقانونية التي تحقق تنظيم موضوع القرض العقاري حيث يبين الجدول التالي يبين الاطار التشريعي للقروض العقارية في الجزائر :

الجدول رقم 2: جدول يوضح الأدوات التشريعية للإطار العقاري

الرقم	الترتيب الزمني	المادة / القانون	المضمون
1.	1986/08/19	القانون 86-12	حدد الاطار القانوني المشترك للنشاط البنكي لمختلف مؤسسات القرض .
2.	1990/04/14	القانون 90-10	تنويع مؤسسات القرض ودخول بشكل محتشم في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائما ممتازا .
3.	1993/03/01	المرسوم التشريعي 93 / 03 الذي ألغي في 2011/02/17	متعلق بالنشاط العقاري
4.	2001/04/23	المرسوم التنفيذي 01-105	يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية في اطار البيع بالايجار وكيفيات ذلك.

¹ عيسى بوراوري، مرجع سبق ذكره ص31

² بوحفص جلاب نعناعة، مجلة الحقوق والحريات، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 17-18- فيفري 2013، ص 128

متعلق بالنقد والقرض	الامر 11-03	2003/08/26	5.
المتضمن شروط وكيفيات البيع بالإيجار السكنات المنجزة باموال عمومية أو مود بنكية أو غيرها من طرق التمويل .	المرسوم التنفيذي 137-04	2004/04/21	6.
الذي يحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .	بموجب قانون 10/90	2011/02/17	7.
أتاحت أحكامه البيع بالإيجار لكل مواطن يتراوح دخله بين 24 أربعة وعشرين ألف دينار أي يساوي ست 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون لا يسبق له ان يكون تملك هو وزوجته (قطعة أرض صالحة للبناء، أو عقار ذات استعمال سكني ولم يستفيد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة .	بموجب المرسوم التنفيذي 432/12 المعدل مكان المرسوم التنفيذي 105-01	2012/12/25	8.

المصدر : من اعداد الطلبة اعتمادا على مجلة مجلة الحقوق والحريات، القروض العقارية و أترها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر

الفرع الثاني : الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل السكني في الجزائر

عرف التمويل السكن في الجزائر تعزيزا ملحوظا وتطورا فائقا في السنوات الأخيرة من حيث الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع والتعقيد. وبالرغم من ذلك دامت العناية المسطرة "أفضل تمويل لأفضل اختيار " مراعين المواقع الاجتماعية والاقتصادية لأزمة السكن في الجزائر. إلا أن الجزائر أدخلت منذ التسعينات إصلاحات في قطاع السكن ومن بين هذه التدابير إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة ومساعدة في توسيع وتسهيل منح القروض العقارية إلى جميع البنوك، الخاصة منها والعامه، وكذا إصدار تعديلات حديثة فيما يتعلق بأسعار الفائدة المطبقة على القروض المصرفية السكنية ومن بين هذه الإجراءات ما يلي:

أولا: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (**Société de Refinancement Hypothécaire**)
إن تفاقم أزمة السكن وتوسعها في الجزائر والعجز الكبير في التمويل، مع عدم قدرة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلبات المتعددة على تمويل السكن، كان لابد من إنشاء مؤسسات

متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، ف جاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني تعريف شركة إعادة التمويل الرهني S.R.H هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون النقد والقروض، والمساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية والبنوك وشركات التأمين.

تعريف الشركة ذات التمويل الرهني: تأسست شركة إعادة التمويل في 27 نوفمبر 1997 ، كمؤسسة مالية ذات طابع إقتصادي عمومي.

تهدف المؤسسة المالية المعتمدة من طرف بنك الجزائر ، أساسا إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين. إضافة إلى ذلك تهدف إلى ¹:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل؛
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات على المالية من أجل منح القروض السكنية؛
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة؛²

ثانيا: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI.

عند منح البنك للقرض الخاص بالسكن فإنه يطلب ضمان، وأول ضمان يطلبه هو عقد الرهن العقاري المتعلق بالعقار المراد تمويله، ورغم توفر هذا الشرط إلا أن البنوك بقيت متخوفة من التعامل بالقروض العقارية، بسبب المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك بسبب تدهور قيمة العقار المرهون مثلا، وعدم قدرته على تغطية مستحقات القرض في حالة إفسار المقترض.

1-تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI: " هي مؤسسة اقتصادية وعامة ذات أسهم أنشئت في 15 أكتوبر 1997 رأس مال قدره 1مليار دج، بدأت نشاطها في 1جويلية 1998 ولها نوعان من المساهمين.

المساهمون البنكيون: والمتمثلين في البنك الوطني الجزائري BNA ،القرض الشعبي الجزائري CPA ، بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR ، صندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ، البنك الجزائري الخارجي BEA.

المساهمون المؤمنون: يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات SAA ، الشركة الجزائرية للتأمينات CAA ، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR ، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CCT.

2- وتتمثل أهم مهام الشركة في تقديم ضمانات القروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية من أجل الحصول عليها ¹.

¹ براهمي فيروز، دور البنوك التجارية في تمويل الصيغ الجديدة السكن ،(غير منشورة) ، مذكرة لنيل متطلبا ماستر أكاديمي، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2018 ص 36.37

² الموقع الالكتروني : <http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar> تاريخ الاطلاع : 2019/06/21 ، 10:28

الفرع الثالث: صيغ تمويل قطاع السكن في الجزائر :

وقد تمثلت الصيغ السكنية التي تم إستحداثها في هذه الفترة في ما يلي:

- 1. البيع بالإيجار AADL:** تتمثل صيغة البيع عن طريق الإيجار في منح سكن مع امكانية الحصول على ملكيته بع الاستمرار في دفع بدل الإيجار في مدة 25 سنة يوجه للمواطنين ذوي الدخل المتوسط والذي يتراوح بين 24 000 دج و 06 مرات من الجر الطني الأدنى المضمون أي 10 800 دج.²
- 2. السكن الترقوي المدعم LPA:** هو صيغة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية الـ LSP . وقد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع.
- 3. السكن العمومي الإيجاري LPL:** ينجز السكن العمومي الإيجاري من قبل الدولة (ديوان التسيير العقاري) و بتمويل منها و يوجه فقط للفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة³.
- حيث يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي: يقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ، ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24.000 دج) سنه إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.
- 4. السكن الترقوي العمومي LPP:** هذه الصيغة الجديدة من السكن الترقوي العمومي تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة "سلاسل"، و عليه فان السكن العمومي الترقوي موجه للمواطنين الغير مؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي (دخلهم يزيد عن 24.000 دينار) ولا من السكن الترقوي المدعم ولا من سكن عدل البيع بالكراء، المخصصين للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري بين 24.000 دينار و 108.000 دينار في الشهر.
- 5. السكن الريفي:** يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية و تثبيت السكان ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي؛ تتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة، في توفير قطعة أرض تكون ملكه، ومشاركته في تنفيذ وإنجاز الأشغال.⁴

الفرع الرابع: البنوك التجارية المساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر

تعتبر البنوك التجارية المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي الوطني، والعمود الفقري للاقتصاد الحديث،

¹ الموقع الإلكتروني : <https://a7mar.blogspot.com/2016/11/SGCI-Ensure-mortgage-loan-company.html> تاريخ

الإطلاع 2019/05/26 الساعة 15:10

² الموقع الإلكتروني: <https://elmouhami.com/> تاريخ الإطلاع 2019/05/26 الساعة 15:15

³ الموقع الإلكتروني: السكن العمومي الإيجاري: <https://www.lkeria.com/ar/> تاريخ الإطلاع 2019/05/27 الساعة 09:15

⁴ الموقع الإلكتروني : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=59> تاريخ الإطلاع 2019/05/27 الساعة 09:18

وهي مؤسسات عمومية تعتبر من أهم الهيئات المالية التي تنشط بقوة في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

1- البنك الخارجي الجزائري BEA: مهمة هذا البنك هي منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي¹:

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفردي والبيع فوق المخطط؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء وتوسيع وتهيئة مسكن؛

- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد؛

2- القرض الشعبي الجزائري CPA: تمتد شبكة هذا البنك على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة، ومن مهامه بقطاع السكن ما يلي²:

- تمويل بناء بنايات والمجمعات العقارية، ذات الاستعمال السكني وتوابعه للاستعمال المهني البيروالي مثل المهندسين والمحامين والاستعمال المهني الطبي فقط؛

- إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية؛

- تمويل المؤسسات والهيئات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية عامة وخاصة؛

- تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80 بالمائة حتى سنة مخصصة للتجهيز، والنشيد.

3- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR: جاء عمل هذا البنك حرصا من الدولة وعملا منها على النهوض بسياسة السكن الريفي وتطوير التنمية الريفية للحد من النزوح الريفي نحو المدن، هذا البنك الذي أعتمد تقنية خدمات البنك الجالس منذ 2003 لجذب أكبر عدد من العملاء ومنح زبائنهم الراحة الملائمة، فضلا عن مهامه الكلاسيكية كبنك تجاري فهو يتقدم كخدمة قطاع السكن³.

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

4- بنك التنمية المحلية BDL: هو بنك الإيداع والاستثمار في آن واحد، وهو آخر بنك تم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات. منها يقوم بنك التنمية المحلية بمهام متعلقة بقطاع السكن⁴:

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن، منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن الاجتماعي والتساهمي، والترقوي والبيع فوق المخطط؛

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

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

³ الموقع الإلكتروني لبنك الفلاحة والتنمية ا : www.badr.dz تاريخ الاطلاع 09:15/2019/05/28

⁴ الموقع الإلكتروني لبنك التنمية المحلية :www.bdl.dz. تاريخ الاطلاع 09:18/2019/05/28

- منح القروض للمركبين العقاريين لتمويل مشاريع بناء سكنات موجهة للبيع أو الكراء؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

5 - البنك الوطني الجزائري BNA: يقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية، وتصل نسبة تمويل بنك الوطني الجزائري إلى 90% من ثمن المسكن المراد تمويله، ومن أهم وظائفه المتعلقة بالسكن هي:¹

- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي، الترقوي العام والخاص؛

- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن قديم؛
- منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

6 - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

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

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

المبحث الثاني: الدراسات السابقة الخاصة بالموضوع ومقارنتها بالدراسات الحالية

يمثل هذا المطلب بعض الدراسات التي تناولت موضوع سوق السكن وآليات تمويله

المطلب الأول: الدراسات السابقة

1. دراسة إبتسام طويال، بعنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك -"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2004.2005

هدفت الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في التمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية، واعتمدت الدراسة على منهج الوصفي تحليلي والمقارنة ومنهج دراسة حالة، واستخدمت عدة أساليب لم الحصول على المعلومات، الملاحظة، المقابلة، الوثائق الخاصة للبنك. وتوصلت الدراسة الى أن فيما يخص مؤسسة إعادة التمويل ألرهنى المؤسسة تفرض شروط موضوعية، يمكن للبنوك التجارية الجزائرية العمومية تطبيقيا للاستفادة من إعادة تمويل إلا فيما يتعمق بالتكلفة، والتي تعتبر جد مرتفعة 10% من مبلغ أجمالي لمحفظة قروض السكنية.

- كما استنتجت الدراسة من خلال عرض لأهم برامج المستعملة في منح قروض السكنية أنها برامج تساير تطور أنواع القروض السكنية وتعتمد على متابعة متغير واحد دون باقي المتغيرات كما هو الحال

¹ لموقع الإلكتروني للبنك الوطني الجزائري ، www.bna.dz : تاريخ الاطلاع 2019/05/28 الساعة 09:24

بنسبة للبنوك الجزائرية التي تعتمد على نظام الفوائد القابلة للتعديل في حدود معينة ، بالاعتماد على تغيرات الخاصة بمعدلات التضخم ومستويات الدخل.

2. دراسة قسيمة مفيدة، "دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن .سنة " مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي (دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة جامعة محمد خيضر الوادي 2013 / 2012).

تهدف الدراسة إلى إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته وإبراز كيفية تمويل السكن من طرف صندوق الوطني لتوفير والاحتياط حيث اعتمدت الطالبة عمى المنهج الوصفي، المنهج التحليلي ومنهج دراسة حالة لمحاولة الوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية للبنوك التجارية. خلصت الدراسة إلى غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، مما يجعل البنوك العمومية التي تمنح قروض سكنية للأسرة بارتفاع أسعار الفائدة، الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعمق بإنجاز المساكن، رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها.

-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لو دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحول إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع إخبارات المواطنين، إن خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد عمى تسيير أحسن لمقروض السكنية.

3. دراسة عيسى بوراوي :دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني)،مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ،جامعة العقيد الحاج باتنة،2013/2014. لخضر

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الأسباب المختلفة لأزمة السكن في الجزائر وما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر ودراسة دور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر وتحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني، وإبراز دور السلطات العامة وأهم الجهود التي تبذلها سعياً منها لتطوير السوق الرهنية في الجزائر. وقد اعتمد الطالب على المنهجين الاستنباطي والاستقرائي، وذلك من أجل استعراض العمليات التي تقوم بها البنوك وإعادة التمويل الرهني في تمويل السكن، وتوصلت نتائج الدراسة إلى :

إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار اقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجيات أفراد المجتمع الإقتصادية كانت أو الإجتماعية وإن عدد الوحدات المسجلة خلال الخماسي الجاري (2010-2014) بلغت 2مليون و450 ألف وحدة سكنية سلم منها إلى غاية 03 مارس 2013 ، 436 ألف وحدة سكنية و770 وحدة قيد الانجاز ،ارتفاع واردات الجزائر من الاسمنت خلال الثلاثي الأول من 2014،فقد

عرفت فاتورة الواردات ارتفاعا مقارنًا مع نفس الفترة من 2012، تعتبر آلية إعادة التمويل الرهنى من السياسات الحديثة، فهو أداة مالية حديثة، تعمل على تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية، تساهم آلية إعادة التمويل الرهنى في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية، بضح أوراق مالية جديدة وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن والسوق ، (سوق الأوراق المالية).

4. دراسة محمد الأمين خلفاوي التمويل العقاري في البنوك التجارية البنك الجزائري الخارجي (دراسة حالة البنك الجزائري الخارجي وكالة ورقلة)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي 2017/2016

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح آليات تسيير ملف طلب تمويل عقاري في بنك تجاري متمثلا في بنك الجزائر الخارجي وكالة ورقلة رقم 32، بالإضافة إلى آليات تسيير المخاطر المحيطة بذلك النوع من القروض خلصت الدراسة إلى ضعف حجم القروض العقارية في هذه الوكالة ووجود معايير وإجراءات تتخذها هذه الأخيرة قبل منح قرار التمويل لكل نوع من أنواع التمويل العقاري، ومن أجل نجاح عملية التمويل العقاري، تقوم الوكالة بتسيير مخاطره بعدة أساليب أبرزها تقديم ضمانات من طرف العميل. وقد اعتمد الطالب على على المنهج الوصفي في الجزء النظري من البحث،

كما اعتمدنا على منهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

أن الوكالة البنكية تمنح عددا قليلا من القروض العقارية، ويرجع السبب في ذلك أن الوكالة تميل إلى إعطاء الأولوية إلى تخصصيا المتمثل في النشاط المرتبط بعمليات التجارة الخارجية من خلال تمويل مختلف عملياتها وتسيير حسابات الشركات الوطنية للمحروقات منها سوناطراك، يتبنى بنك الجزائر الخارجي من خلال وكالته معايير محددة لمنح التمويل العقاري لعملائها؛ حيث أن لكل نوع من التمويلات العقارية الممنوحة لها معايير خاصة.

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

تهدف هذه الدراسة إلى: تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الإسكان للمرحلة السابقة والدور الذي يمكن أن يقوم به البنك المركزي، وتحديد العوامل المالية والنقدية التي يمكن أن تساعد على رفع كفاءة المؤسسات الحكومية وتفعيل دور القطاع الخاص في القروض السكنية، أما نتائج الدراسة المتوصل إليها فتلخصت فيما يلي:

- عدم وجود نظام تمويل للإسكان في العراق يعتمد مدخرات المواطنين ويعيدها بصورة رهون عقارية، وإن ما موجود هو مؤسسات إقراض سكني متمثلة فيكل من المصرف العقاري وصندوق الإسكان؛
- انخفاض القروض السكنية التي تقدمها المؤسسات التمويلية التي لا تتناسب مع كلفة إنشاء الوحدة

السكنية إن القرض الحالي لا يغطي سوى 50%-60% من كلفة البناء؛

- يتطلب نجاح المؤسسات المالية العقارية توفير بيئة مالية وقانونية قوية؛

- يمتلك البنك المركزي أدوات لإدارة النظام المالي المصرفي في العقار بصورة تحفظ حقوق المقترضين وتشجع البنوك على البقاء والاستمرار في تمويل الإسكان.

المطلب الثاني : مقارنة الدراسات السابقة بالدراسة الحالية

يعرض هذا المطلب الفرق بين الدراسة الحالية وبعض الدراسات السابقة المتحدث عليها سلفا و توضيح أوجه الاختلاف و أوجه التشابه :

الجدول رقم 3: جدول يلخص مقارنة الدراسة الحالية بالدراسات السابقة (من اعداد الطلبة)

نقاط الاختلاف	نقاط التشابه	الموضوع	الفترة الزمنية	
- التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر أحد أدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن	- دراسة الجانب النظري للبنوك التجارية وتمويل قطاع السكن	تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن	2004/2005	1.دراسة ابتسام طوبال
- تحليل العوامل المؤثرة في تمويل الاسكان	- دراسة الجانب النظري لتمويل قطاع السكن	تفعيل دور نشاط القطاع الخاص في مجال التمويل السكني	2011	2.دراسة جمال باقر مطلق
- ابراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته	- دراسة الجانب النظري للبنوك التجارية وتمويل قطاع السكن	دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن	2012/2013	3.دراسة قسيمة مفيدة
- تحديد الاسباب المختلفة لازمة السكن في الجزائر ومساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر	- دراسة الجانب النظري للبنوك التجارية وتمويل قطاع السكن	دور البنوك التجارية والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر	2013/2014	4.دراسة عيسى بوراوي
- توضيح آليات تسير ملف طلب تمويل عقاري في بنك تجاري	- دراسة الجانب النظري للبنوك التجارية والقروض العقارية	التمويل العقاري في البنوك التجارية	2016/2017	5.دراسة محمد الامين خلفاوي
- تشخص الدراسة الحالية دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن وخاصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة	- النظرية للبنوك التجارية والقروض العقاري وماهية تمويل قطاع السكن	دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن	2018/2019	6.الدراسة الحالية

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل حاولنا إعطاء مفاهيم عامة حول تمويل قطاع السكن و التمويل العقاري والدور الذي تلعبه البنوك التجارية لتمويل هذا القطاع ،والصيغ المستخدمة من أجل تلبية رغبات الأفراد. ولذلك فإن نجاح التنمية مربوط بتوفير التمويل اللازم لمختلف القطاعات ومن بينها قطاع السكن والجزائر بدورها قامت بعدة إصلاحات للحد من أزمة السكن وإيجاد حل لها من خلال إنشاء عدة هيئات ضمن نظامها المصرفي مختصة بالتمويل السكني الذي يعتبر من أهم مصادر التمويل لقطاع السكن. وسيتم التطرق في الفصل الموالي إلى أحد هذه الهيئات المستحدثة القائمة بعملية التمويل السكني وهي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

الفصل الثاني

مفاهيم أساسية حول البنوك التجارية
وتمويل قطاع السكن

تمهيد :

بعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى الجانب النظري لتمويل قطاع السكن في الجزائر ، نقوم في هذا الفصل بدراسة حالة لتمويل قطاع السكن في بنك من البنوك التجارية في الجزائر ، وقد وقع اختيارنا على الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط وكالة ورقلة CNEP ، كما سنقوم في هذا الفصل بتحديد كيفية إنجاز هذه الدراسة، من اختيار مجتمع الدراسة وعينته وتحديد المتغيرات وكيفية تلخيص المعطيات إلى جانب ابراز الأدوات التي تم استخدامها في جمع المعطيات، وعرض النتائج المتوصل إليها وتفسيرها وتحليلها ومناقشتها.

تم تقسيم الفصل إلى مبحثين هما:

المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة

المبحث الثاني: تحليل و مناقشة نتائج الدراسة

المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة

يعرض هذا المبحث إلى كيفية اختيار المجتمع وتحديد العينة والمتغيرات وكذا الأدوات المستخدمة في جمع المعطيات، إضافة إلى المعلومات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة.

المطلب الأول : مجتمع ومتغيرات الدراسة

من أجل معرفة أهمية تمويل قطاع السكن في الجزائر ،ومعرفة أن البنوك التجارية تتعامل بالعديد من الصيغ في تمويل قطاع السكن، فقد قمنا بإجراء عملية المقابلة مع بعض مسؤولين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المختصين بالتقديم القروض المتعلقة بقطاع السكن في ورقلة ، حيث يتطلب تشخيص هذا النوع من الدراسة إلى إجراء مقابلة مع المسؤولين عن القروض الموجهة للقطاع السكني من أجل تحديد أهم هذه الصيغ وأكثرها تداولاً على مستوى البنك .

الفرع الأول :مجتمع الدراسة

حيث استهدفت هذه الدراسة بنك من البنوك التجارية وهو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أجل معرفة أهم الصيغ الخاصة بتمويل قطاع السكن ، وقد تم اختيار هذا المجتمع لتطابقه مع إشكالية الدراسة التي حددت في البنوك التجارية الجزائرية.

الفرع الثاني:تعريف عينة الدراسة (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP)

تعتبر عينة الدراسة في بنك من البنوك التجارية وهو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ،

1.نشأة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وتطوره : تأسس بموجب القانون رقم -227/64 المؤرخ في أوت 1964 وبتحديد في 10 أوت 1964 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية، وتمثلت مهامه الأساسية في جمع أموال التوفير. أما أول وكالة للصندوق فقد افتتحت أبوابها بتاريخ 1 مارس 1967 في تلمسان ،خلال الفترة الممتدة بين سنتي 1964 و1970، كان نشاط الصندوق قائماً على جمع أموال التوفير بالاعتماد على الدفتر المخصص لذلك مع منح قروض اجتماعية رهنية في أبريل 1971 ، صدرت تعليمة تكلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برامج لإنجاز إسكانات باستعمال موارد الخزينة العمومية. وفي نهاية1975 ، تمت أول عملية بيع إسكانات لصالح مالكي دفاتر التوفير؛ وفي1979 كان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 46 وكالة عملية، في سنوات الثمانينات، كُلف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بمهام أخرى، ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء إسكانات وتمويل السكن الترقوي حصرياً لفائدة

الموفرين ،حيث اعتمد الصندوق على سياسة تنويع القروض الممنوحة، لا سيما لصالح أصحاب المهن الحرة، عمال قطاع الصحة وتعاونيات الخدمات والنقل .كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة و47 وكالة ولائية و73 وكالة ثانوية.

بتاريخ 31 ديسمبر 1990 ، بلغت أموال التوفير التي تمكن الصندوق من جمعها ما مجموعه 82 مليار دينار جزائري من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير بالعملة الصعبة وذلك على مستوى 135 وكالة و2652 مكتب بريد.

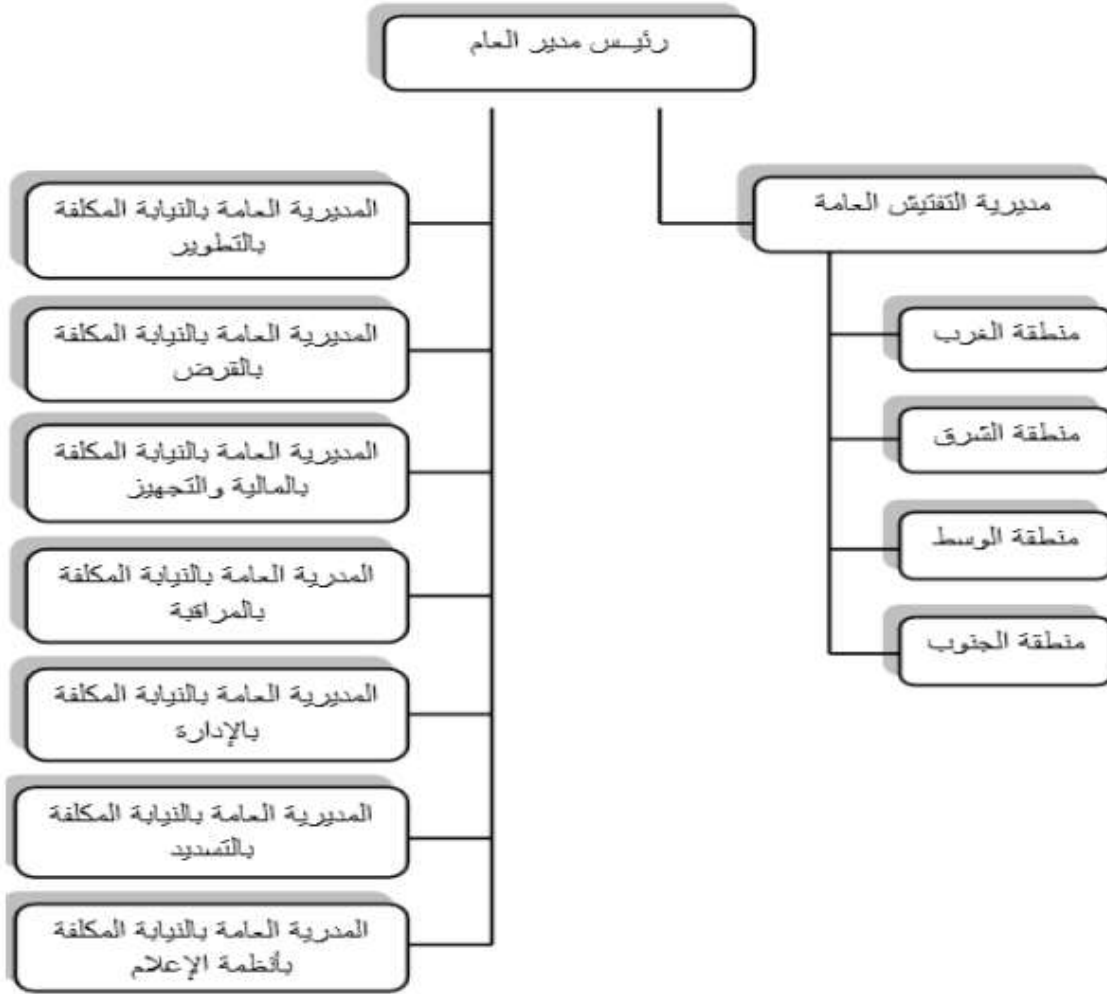
في أبريل 1997 ، عدّل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط نظامه الأساسي بحصوله على الترخيص كبنك، إذ أصبح بإمكانه القيام بكل العمليات البنكية بإستثناء عمليات التجارة الخارجية. وفي 31 ماي 2005 ، قررت الجمعية العامة غير العادية منح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك إمكانية التركيز أكثر على تمويل البنية التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لا سيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني وإداري وصناعي، وأيضًا البنية التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية والثقافية. كما قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 فيفري 2007 المرتبطة بإعادة التمرکز الإستراتيجي للبنك السماح له بمنح القروض العقارية للخواص، القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك، والقروض الاستهلاكية. كما تم اقرار منح القروض بصفة الأولوية وبصورة أساسية للموفرين ثم بعد ذلك لغير الموفرين. أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية، فتم السماح بإقتناء أراضي لبناء الإسكانات وإنجاز برامج السكن، مع التركيز على منح الأولوية في برامج التمويل للموفرين ،حيث يضم حاليا 206 وكالة و 15 مديرية جهوية برأس مال يقدر بـ 14مليار دج.¹

2. الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

يتشكل هرم التنظيم العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك من مجموعة من المديريات العامة التي تقوم كل واحدة بمجموعة من المهام، والتي تقوم بالسهر على حسن سير مختلف النشاطات داخل البنك، يتكون الهيكل التنظيمي العام للبنك بمجموعة من المديريات وتقوم كل واحدة بدورها في الحرص على السير الحسن لأعمال البنك كما هو مبين في الشكل الموالي:

¹ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط <https://ar.wikipedia.org/wiki/> تاريخ الاطلاع: 10:20، 2019/06/01

الشكل رقم 1 : الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك¹



المصدر: <http://www.cnepbanque.dz>

كما أن مجموعة المديريات العامة المكونة للهيكل التنظيمي العام بدورها تعمل على تنظيم مجموعة من المديريات التي تكون تابعة لها، والجدول الموالي يبين ذلك:

¹ لموقع الالكتروني <http://www.cnepbanque.dz> تاريخ الاطلاع 2019/05/27، الساعة 14:30

الجدول رقم 4 :المديريات العامة بالنيابة للبنك¹

1- المديرية العامة بالنيابة للإدارة	4- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض
- مديرية الإدارة والوسائل - مديرية الموارد البشرية - مديرية المحافظة على الأملاك - مديرية الدراسات البنكية المطبقة	- مديرية تمويل المقاولين - مديرية القروض الخواص - مديرية النشاط التجاري-قروض - مديرية تمويل المؤسسات - مديرية الافتحاص الداخلي
2- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية	5- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتنوير
- مديرية التوفير - مديرية المحاسبة - مديرية المالية - مديرية التطهير	- مديرية التسويق والنشاط التجاري - مديرية التوقعات ومراقبة التسيير - مديرية شبكات الاستغلال - مديرية الدراسات
3- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة	6- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإعلام
- مديرية مراقبة الفواتير - مديرية مراقبة التعهدات - مديرية مراقبة المحاسبة - مديرية الافتحاص الداخلي	- مديرية الدراسات وتطبيقات الاعلام - مديرية التنظيم ومناهج الجودة - مديرية التكنولوجيا الجديدة للإعلام والاتصال
7- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد	
- مديرية التسديد - مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات	

المصدر <http://www.cnepbanque.dz>

يعتبر البنك أداة التخطيط الاجتماعي، تنتبأ من خلاله مخططات عمل مالية قصيرة، متوسطة، أو طويلة، وقد اكتسب منذ نشأته إلى يومنا هذا، تجربة تجعله يخوض غمار التأقلم مع المحيط الاقتصادي والذي يعرف تطورات هائلة لاسيما في مجال المعاملات المالية. ومن أهم الأهداف الرئيسية التي سطرها البنك قصد نيل ثقة واحترام المتعاملين الاقتصاديين والأفراد على حد سواء، ونجد:

- 1- ترقية السوق العقارية وتطويرها؛
- 2- تنفيذ الإبرام والمخططات المعدة لتحقيق الأهداف المتعلقة بالهياكل والنشاطات الخاصة بمهام هذا البنك؛
- 3- كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات؛

¹ الموقع الالكتروني : <http://www.cnepbanque.dz> تاريخ الاطلاع 2019/05/27 الساعة 16:30

4- العمل على توظيف الأموال المودعة، والمساهمة في إطلاق سندية وإنعاش السوق المالية؛

5- السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية والخاصة؛

مهام وأهداف البنك: يعمل البنك على تجميع الموارد الضرورية واستخدامها في التنمية الاقتصادية، وفقا لمهام وأهداف مسطرة.

مهام البنك: إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، تتمثل فيما يلي:

1- جمع ادخار العائلات أو الأفراد وتسخيرها في صالح التطور الاقتصادي؛

2- جمع وتسيير الايداعات مهما كانت مدتها؛

3- تمويل السكن والمؤسسات المتخصصة في مجال الترقية العقارية؛

4- منح القروض والتسيقات على السندات الحكومية التي تصدها الدولة؛

شرح أهم المهام التي يقوم بها البنك :

1.تحصيل وجمع المدخرات: وهي الوظيفة الأساسية التي تسمح بالقيام بما تبقى من المهام، حيث أن جمع المدخرات وتسييرها يتم عبر شبكتين تغطيان كامل أنحاء الوطن، وهي عبارة عن شبكة خاصة بالبنك، وشبكة يريد مهامها جمع المدخرات توزع على جميع ولايات الوطن، حيث تقوم بجمع ادخار العائلات لحساب البنك، ويحظى البنك بتمثيل قوي في كامل ولايات الوطن وهذا حتى يتسنى للعائلات الجزائرية القيام بعملية الادخار والحصول على قروض عقارية بسهولة.

2-تمويل السكن: تستعمل القروض الممنوحة من طرف البنك، الخاصة بالسكن خصوصا في:

- البناء الذاتي وهذا القرض يعطى للأشخاص المدخرين وغير المدخرين؛

-البناء في إطار التعاونيات العقارية الخاصة والعامة؛

-ترقية المحلات التجارية والحرفية؛

-شراء السكنات من طرف الخواص؛

-شراء الأراضي لبناء السكنات؛

المطلب الثاني: مشاريع سكنية ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة

ورقلة

يتناول هذا المطلب بعض المشاريع الممولة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)

وكالة ورقلة

- 1- **12 مسكن بالشرفة 2011**: قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وكالة ورقلة بتمويل مشروع سنة 2011 وهو بناء 12 مسكن ترقوي مدعم بحي الشرفة ولاية ورقلة.
2. **12 مسكن بالرويسات 2013**: قام أيضا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وكالة ورقلة بتمويل مشروع سنة 2013 وهو بناء 12 مسكن بنفس الصيغة (مسكن ترقوي مدعم) ببلدية الرويسات ولاية ورقلة .
3. **100 مسكن تقرت 2017** : كما قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وكالة ورقلة بتمويل 100 مسكن بالولاية المنتدبة تقرت أيضا بنفس الصيغة (مسكن ترقوي مدعم).
4. **300 مسكن تقرت 2019/2018**: كما قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وكالة ورقلة بتمويل 100 مسكن بالولاية المنتدبة تقرت أيضا بنفس الصيغة (مسكن ترقوي مدعم).
5. **1000 مسكن بورقلة 2019/2018** : قام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وكالة ورقلة بتمويل 1000 مسكن ببلدية ورقلة .

ملاحظة (300 مسكن تقرت و 1000 قيد الانجاز) المشاريع لم تستلم بعد .

في هذه المشاريع البنك يدخل كمول للمشروع فقط أي يقوم بتمويل المقاولين و ليس الافراد.¹

المبحث الثاني : تحليل ومناقشة المعطيات

يتناول هذا المبحث بعض الصيغ المتعامل بها لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة CNEP، وبعض الاحصائيات لحجم القروض السكنية خلال (2018/2010) وتحليلها .

المطلب الاول :الصيغ المتعامل بها في صندوق الوطني للتوفير والاحتياط

من صيغ التمويل المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط محل الدراسة، وقد تم عرض جميع الصيغ خلال 8 سنوات محل الدراسة(2018/2010) ، والمتغيرات متمثلة فيما يلي:

- صيغ القروض لتطوير تمويل قطاع السكن.

أولا :قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك التمويل قد يصل الى 90 % من سعر بيع للسكن الترقوي المدعم ،حيث يوجد صيغتين لشراء مسكن ترقوي مدعم:

1- بناية جاهزة؛

2- بناء فوق مخطط (في طور الانجاز)؛

¹ معلومات متحصل عليها من المقابلة الشخصية للموظفة بتاريخ 2018/05/26

حيث أن مدة القرض في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة ، وشروط الاستفادة من القرض دخل دائم ومساهمة شخصية للاستيفذ ضرورية ويتم تسديد المستحقات شهريا .
معدل الفائدة المطبق: 1% أو 3% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير، 1% أو 3% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير .

ثانيا : قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك التمويل اللازم لشراء مسكن اجتماعي تساهمي ، حيث يوجد صيغتين لشراء مسكن اجتماعي تساهمي :
أ- بناية جاهزة

ب- بناء فوق مخطط (في طور الانجاز) ، حيث يعد المسكن ضمانا وبشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
حيث أن مدة القرض في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة ، وشروط الاستفادة من القرض دخل دائم ومساهمة شخصية للاستيفذ ضرورية ، ويتم تسديد المستحقات شهريا .
معدل الفائدة المطبق: 1% أو 3% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير، 1% أو 3% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير .

ثالثا : قرض كراء مسكن

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك لتغطية الدفع المسبق للكراء على أساس عقد موثق حيث يصل قيمة القرض الى 1.000.000 دج و مدة القرض تحدد حسب مدة الكراء المدونة في العقد و يكون التسديد شهري ولا يتعدى 40% من الدخل الشهري ،مدة الكراء 12 شهرا على الأقل و 24 شهرا على الأكثر، معدل الفائدة المطبق: 7% .

رابعا : قرض لبناء مسكن

يمكن الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج ،الزوجة ،الوالدين ،الأبناء،الاخوة و الأخوات نظريا قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة موفرة تساوي 30مرة قيمة الفوائد المتراكمة و الغير المستعملة حيث أن مدة القرض في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة و فترة التأجيل تقدر ب 36 شهرا .
معدل الفائدة المطبق : 6.25% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير، 5% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير¹ .

¹ معلومات متحصل عليها من المقابلة الشخصية للموظفة بتاريخ 2018/05/26

خامسا: قرض لتوسيع مسكن

قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 80 % من قيمة الكشف التقديري الخاص بتوسيع أو تعليية مسكن ويمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك الوقت الكافي لتسديد كل القرض و ذلك إلى غاية سن 70 سنة، مدة التسديد القرض هي 30 سنة و فترة التأجيل تقدر ب 36 شهرا معدل الفائدة المطبق : 6.25% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير، 5% بالنسبة للزبون الذي يملك دفتر توفير¹.

الوثائق الاداية : فيما يتعلق بالقروض سألفة الذكر ،تنفق كلها في الوثائق عدا بعض الاختلافات والمتمثلة في الجدول التالي :

الجدول رقم 5: وثائق الادارية الخاصة بمختلف الصيغ السكنية

الوثائق المشتركة بين مختلف الصيغ	
1- وثيقة طلب قرض (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك) ؛	
2- استمارة طلب قرض عقاري مقدمة من البنك لتحصيل معلومات حول الزبون؛	
3- شهادة ميلاد أصلية ،شهادة عائلية للمعنيين بالزواج؛	
4- شهادة اقامة ؛	
5- نسخة بطاقة التعريف أو رخصة السياقة؛	
6- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق؛	
7- كشف الراتب.	
الوثائق المختلفة	
التزام بالكراء ممضي من طرف صاحب الملك الكاري ومصادق عليه لدى البلدية.	بصيغة كراء مسكن :

المصدر : من اعداد الطلبة اعتمادا على وثائق البنك

المطلب الثاني : احصائيات القروض الخاصة بتمويل قطاع السكن المقدمة من طرف CNEP وكالة ورقلة وتحليلها.

يعرض هذا المبحث عدد القروض الخاصة بتمويل قطاع السكن لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة ورقلة وتحليلها:

¹ اعتماد على الوثائق الداخلية لصندوق الوطني للتوفي والاحتياط وكالة ورقلة بتاريخ 2019/05/26

الفرع الأول: إحصائيات القروض الخاصة بتمويل قطاع السكن المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة ورقلة .

الجدول 6 : إحصائيات القروض الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة خلال (2010/2018) الوحدة: مليون دينار جزائري

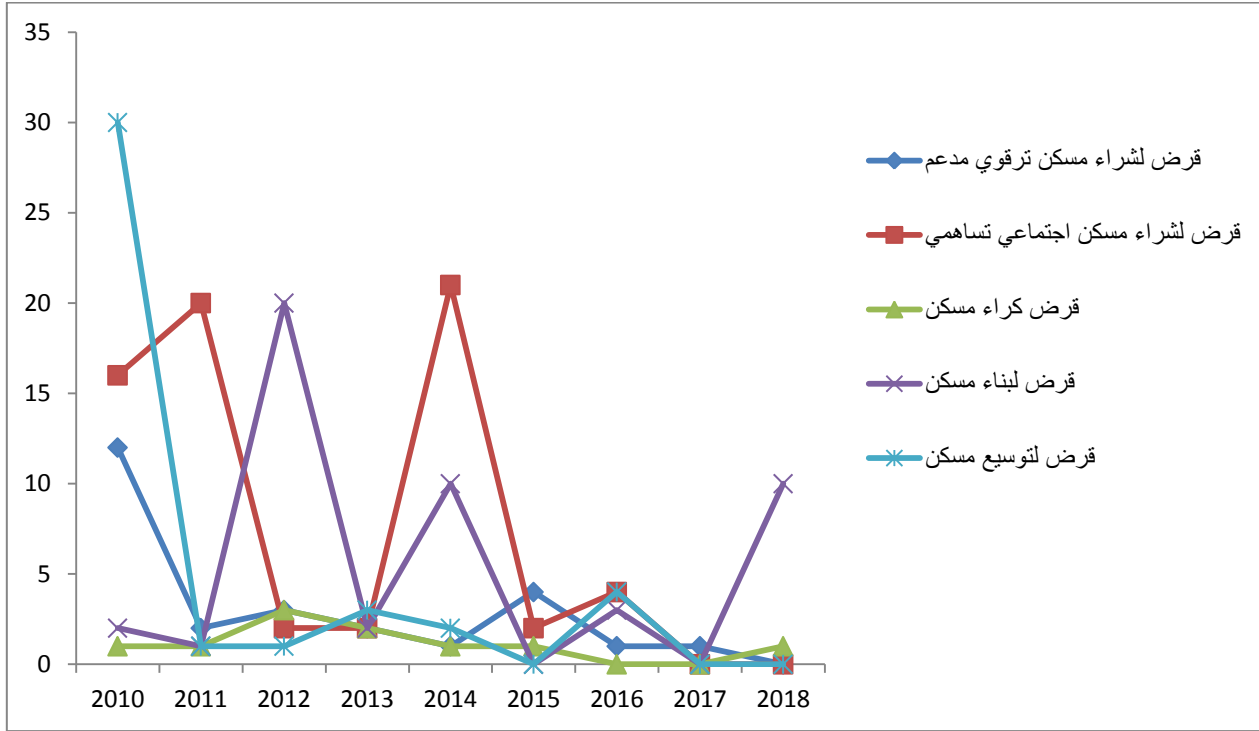
مجموع المبالغ	المجموع عدد القروض	قرض لتوسيع مسكن		قرض لبناء مسكن		قرض كراء مسكن		قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي		قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم		
		المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	المبلغ	العدد	
80903	61	35618	30	1873	2	2300	1	18191	16	22921	12	2010
25894	25	1350	1	2700	1	896	1	20542	20	406	2	2011
47798	29	3500	1	20365	20	14660	3	2400	2	6873	3	2012
16122	11	3773	3	4460	2	2840	2	2624	2	2425	2	2013
26759	35	2250	2	11400	10	4721	1	3888	21	4500	1	2014
12890	7	0	0	0	0	5500	1	4930	2	2460	4	2015
29587	12	7100	4	11437	3	0	0	5450	4	5600	1	2016
5600	1	0	0	0	0	0	0	0	0	5600	1	2017
16364	11	0	0	16018	10	346	1	0	0	0	0	2018

المصدر : من اعداد الطلبة إعتامادا على الاحصائيات المقدمة من طرف الموظفة بالوكالة 2019

الفرع الثاني: تحليل احصائيات عدد القروض الممنوحة من طرف CNEP ورقلة

يعرض هذا المطلب شكل يوضح تطور عدد القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة وتحليها:

الشكل رقم 2. منحى يبين عدد القروض لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط Cnep (2010-2018)



المصدر: من اعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات في الجدول رقم باستخدام برنامج اكسل(exel)

- نلاحظ من المنحنى أن هناك تنوع في القروض، و حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل العديد من القروض الخاصة بقطاع السكن، كما هو موضح في المنحنى أعلاه.

- نلاحظ في سنة 2010 أن القروض الخاصة بتوسيع مسكن هي الأكبر حيث وصل عددها الى 30 قرض، مقارنة بالصيغ الأخرى، أي تمثل قرابة نصف القروض الممنوحة خلال هذه السنة والمقدرة ب61 قرض .

كما نسجل أيضا أكبر عدد القروض الممنوحة خلال سنة 2010 حيث أخذت الحصة الأكبر مقارنة بالسنوات الأخرى وهذا راجع للانتعاش في الاقتصاد الوطني، ارتفاع في أسعار البترول، انخفاض في نسب معدلات الفائدة ودعم الدولة لهذا القطاع ؛

نسجل في سنة 2011 ارتفاع القروض الخاصة بشراء مسكن اجتماعي تساهمي والذي قدر بـ 20 قرض، حيث كان هناك اقبال ضعيف على طلب الصيغ الاخرى، كما نسجل انخفاض كبير في عدد القروض الممنوحة مقارنة بسنة 2010.

- نسجل في سنة 2012 أن القروض الخاصة ببناء مسكن هي الأكبر ووصل عددها الى 20 قرض ، حيث كان هناك اقبال ضعيف على طلب الصيغ الاخرى، لكن هناك ارتفاع ضئيل مقارنة بسنة 2011.

- نسجل في سنة 2013 انخفاض القروض الممنوحة لتمويل قطاع السكن مقارنة بالسنوات السابقة .

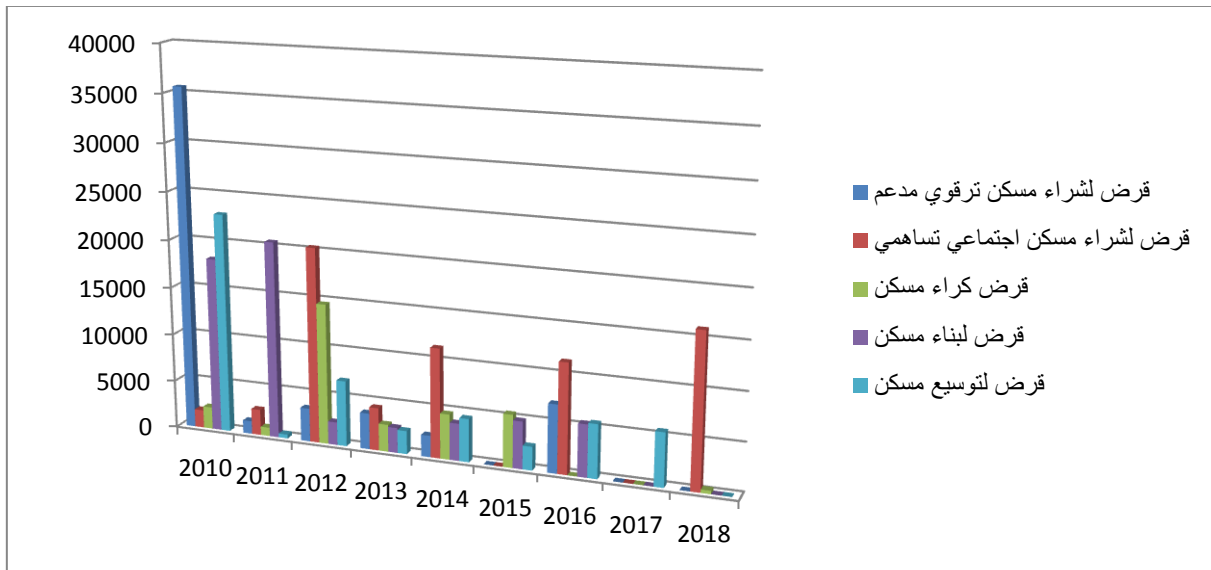
- نسجل في سنة 2014 ارتفاع في عدد القروض الممنوحة لدى الوكالة، بحيث كان عدد القروض الخاصة بشراء مسكن تساهمي الاكبر والمقدرة بـ 21 قرض .

- نسجل في السنوات الاربعه الأخيرة (2008/2015) انخفاض في عدد القروض الممنوحة من قبل البنك وذلك راجع الى الاوضاع الاقتصادية التي مرت بها الجزائر وارتفاع معدلات الفائدة وتذبذب أسعار البترول الذي أدى إلى انخفاض قيمة الدينار الجزائري .

الفرع الثالث: تحليل احصائيات بالمبلغ

يعرض هذا المطلب شكل يوضح تطور حجم أو قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة وتحليها:

الشكل رقم 3: منحى يبين حجم القروض لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (Cnep) (2010-2018)



المصدر: من اعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات في الجدول رقم 3 باستخدام برنامج اكسل (exel)

من خلال الشكل رقم 3 الخاص بحجم القروض لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP خلال 2018/2010 نسجل الملاحظات التالية :

- نسجل خلال سنة 2010 كان القرض المخصص لتوسيع مسكن الأكبر من حيث المبلغ بقيمة 35618 مليون دج. مقارنة بباقي أنواع صيغ القروض الأخرى ويأتي بعد ذلك القرض المخصص لشراء مسكن ترقوي بقيمة 22921 مليون دج، ثم يأتي قرض لشراء مسكن تساهمي بقيمة 18191 مليون دج، ثم تأتي باقي الصيغ الأخرى حيث تتراوح قيمتها ما بين 1800 مليون دج، و 2300 مليون دج.

- نسجل خلال سنة 2011 ارتفاع القرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي من حيث المبلغ بقيمة 20542 مليون دج، أما الباقي الصيغ فقد كانت قيمتها ضئيلة مقارنة بسنة 2010، فقد كانت تتراوح قيمتها بين 400 مليون دج و 2700 مليون دج .

- نسجل خلال سنة 2012 ارتفاع كبير في الطلب على القروض الخاصة ببناء مسكن مقارنة بالسنوات السابقة وقد بلغت قيمتها 20365 مليون دج، بعكس قروض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي التي انخفضت قيمتها الى 2400 مليون دج، مقارنة بسنة 2011، أم بالنسبة لصيغة القرض لشراء مسكن ترقوي مدعم، قرض كراء مسكن وقرض لتوسيع مسكن فقد ارتفعت قيمتها ب 6873 مليون دج، 14660 مليون دج و 3500 مليون دج على التوالي، لأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أقر قروضا لفائدة جميع الموظفين الراغبين في إعادة تهيئة منازلهم، حيث يمكن أن تصل القروض إلى 120 مليون، وذلك حسب الراتب الذي يتقاضاه كل موظف مستفيد.

- نسجل خلال سنة 2013 ارتفاع قيمة قرض لتوسيع مسكن الأكبر فقد بلغت 4460 مليون دج، وتأتي بعدها قرض لتوسيع مسكن بقيمة 3773 مليون دج، أما باقي الصيغ الأخرى فقد كانت متقاربة حيث تتراوح قيمها بين 2425 مليون دج، و 2840 مليون دج.

- نسجل خلال سنة 2014 ارتفاع في قيمة قرض بناء مسكن حيث بلغت قيمتها 11400 مليون دج مقارنة بسنة 2013، أما صيغة قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم، قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي وقرض كراء مسكن تتراوح قيمها بين 3888 مليون و 4721 مليون دج، أما قرض توسيع مسكن فقد بلغت قيمتها 2250 مليون دج.

- نسجل خلال سنة 2015 فقد كان قرض بناء مسكن الأكبر بقيمة 5500 مليون دج، ثم يليه قرض شراء مسكن اجتماعي تساهمي بقيمة 4930 مليون دج ثم قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم بقيمة 2460 مليون دج، أما الصيغ الأخرى فقد كانت قيمها معدومة .

- نسجل خلال سنة 2016 ان صيغة قرض لبناء مسكن هي الأكبر بقيمة 11437 مليون دج، حيث تليها قرض لتوسيع مسكن بقيمة 7100 مليون دج، وقرض شراء مسكن ترقوي مدعم و قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي تتراوح قيمها بين 5400 مليون دج و 5600 مليون دج، اما صيغة قرض كراء مسكن فقد كانت معدومة.
- نسجل خلال سنة 2017 أن قيمة قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم بلغت 5600 مليون دج، أما الصيغ الأخرى معدومة.
- نسجل خلال سنة 2018 أن قيمة قرض لبناء مسكن بلغت 16018 مليون دج، فقد مثلت أكثر من نصف مجموع مبالغ القروض الممنوحة خلال السنة، ثم تليها قرض كراء مسكن بقيمة 346 مليون دج ، أما الصيغ الأخرى فقد كانت معدومة.
- ومما سبق ذكره نستنتج ان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أن في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- CNEP أن :
- 1- صيغة قرض بناء سكن تجلب أكبر الإيرادات بالنسبة للبنك في مختلف السنوات خلال فترة الدراسة (2010/2018)، ماعدا سنة 2013 وسنة 2010 كانت صيغة قرض توسيع مسكن الأكبر، وسنة 2011 كانت صيغة شراء مسكن اجتماعي تساهمي.
- 2- وانعدام صيغ قرض لشراء مسكن ترقوي مدعم وقرض كراء مسكن وقرض توسيع مسكن في سنة 2017، نظرا لارتفاع اسعار الفائدة المطبقة من طرف البنك .

خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة التطبيقية ووفق نتائج المتوصل إليها خلال دراسة الحالة على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة ورقلة CNEP، حيث قمنا بدراسة حجم التمويل السكني لبعض الصيغ على مستوى الوكالة خلال الفترة من (2018/2010) وبعدها قمنا بتحليل وتفسير النتائج التي توصلت لها دراستنا من خلال المقابلات الشخصية والوثائق المتحصل عليها من المؤسسة؛ وأوضحت الدراسة أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنطقة ورقلة يساهم بشكل كبير في تمويل مختلف القطاعات وبالأخص قطاع السكن الذي يعتبر من أهم القطاعات التي يمولها ، بحيث يستخدم صيغ مختلفة تتناسب مع مختلف شرائح المجتمع.

الخاتمة

بحثت هذه الدراسة في موضوع تمويل قطاع السكن من طرف البنوك التجارية، وذلك في فصلين، فصل نظري وفصل تطبيقي. تعرضنا في الفصل النظري إلى بعض المفاهيم النظرية المرتبطة بموضوع الدراسة، بالإضافة إلى تحميل ومناقشة بعض الدراسات السابقة لإبراز ما يميز الدراسة الحالية عن بقية الدراسات السابقة، وذلك من خلال المسح المكتبي.

وتطرقنا في الفصل الثاني إلى التطبيق العملي لمبحث، بهدف تسليط الضوء على مختلف الجوانب العملية لعملية منح قرض سكني من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP. من خلال دراستنا لهذا الموضوع نرى أن التمويل في مجال السكن أمر ضروري، كما أنه بمثابة استثمار حقيقي ومن هنا يجب أن تتحدد كل مبادرة فيه يجب ان تكون مدروسة دراسة عميقة لتفادي أية مخاطرة تكون باهظة و مفلسة.

مكنت الدراسة التطبيقية من التوصل الى عدة نتائج ساعدت على الاجابة عن مشكلة الدراسة كما يلي :

- تخوف البنوك من المشاركة في هذا القطاع سيؤدي حتما الى أزمة في السكن ،و الى تحمل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) لعبئ تمويل كونه البنك الأكثر نشاطا و تمويلا لهذا القطاع.
- تقوم الوكالة بإجراء دراسة دقيقة لملف طلب القرض السكني للعميل من جميع النواحي العائلية، المهنية و خاصة الوضعية المالية لأنها تعتبر مصدر أمان للبنك في حالة تقديم تمويل للعميل .
- تقوم الوكالة بتلك الاجراءات السابقة من أجل حماية نفسها من احتمالية الوقوع في المخاطر أو امكانية التصدي لها في حالة وقوعها حيث تلجا الوكالة الى طلب ضمانات كافية لتغطية المخاطر أو تقليل منها.

التوصيات المقترحة :

- استعمال الصيغ الاسلامية في تمويل قطاع السكن .

- اضافة صيغ تمويلية أخرى من أجل ذوي الدخول الضعيفة

-آفاق الدراسة:

من خلال تناولنا لهذا الموضوع يمكن القول أنه فتح لنا مجالات للتعرف على جزئيات متعلقة به والتي

يمكن أن تتمثل آفاقا للدراسات المستقبلية ومن هذه المواضيع نذكر:

-البحث عن مصادر وأساليب جديدة ومستحدثة لتمويل قطاع السكن.

- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة لفئات محدودة الدخل.

-آفاق وتطور نظرة البنوك لقطاع السكن في الجزائر.

-

و نرجو من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في انجازها الموضوع و لو بقدر ضئيل من خلال دراستنا هذه و لا يسعنا في الأخير إلا أن نقدم اعتذارنا لأي تقصير أو خطأ تخلل هذا العمل .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولا: الكتب

- 1- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 2- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، ط 7، عمان المملكة الاردنية، 2014.
- 3- محمد مصطفى السنهوري، ادارة البنوك التجارية، دار الفكر الجامعي الاسكندرية مصر، ط1، 2013
- 4- مصطفى رشدي شيحة، النقود والصارف والائتمان، الدار الجامعية الجديدة، الاسكندرية، 1999.

ثانيا المواد والقوانين

- 5- المادة 683 من القانون المدني الجزائري .
- ثالثا: المذكرات والأطروحات
- 6- العاني ايمان، البنوك التجارية وتحديات التجارة الالكترونية، مذكرة مقدمة لنيل متطلبات شهادة ماجستير، (غير منشورة) كلية العلوم الاقتصادية والتجارية منتوري -قسنطينة-، 2007.
 - 7- براهيم فيروز، دور البنوك التجارية في تمويل الصيغ الجديدة السكن، (غير منشورة) ، مذكرة لنيل مطلبيا ماستر أكاديمي، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2018 .
 - 8- شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، أطروحة دكتوراه في العلوم الاجتماعية كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بسكرة، 2002.
 - 9- ضيف خلاف ،دور البنوك التجارية في تمويل التجارة الخارجية، مذكرة مكلمة ضمن متطلبات شهادة ماستر أكاديمي (غير منشورة)، جامعة أم البواقي، 2015/2014.
 - 10- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق (غير منشورة)، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2009/2008.
 - 11- عيسى بوراوري، دور البنوك والمؤسسات المالية، في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، (غير منشورة) جامعة العقيد حاج لخضر باتنة، سنة 2014/2013.

رابعا: المقالات والمجلات

12- بوحفص جلاب نعاة،مجلة الحقوق والحريات،القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ،قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،17-18- فيفري 2013.

13- قوال زواوية ايمان، وآخرون،القروض العقارية في الجزائر،مجلة الدراسة المالية والمحاسبية والادارية،العدد السابع جوان 2017 .
خامسا": المواقع الالكترونية

14- الموقع الالكتروني : https://www.cours-droit.com/2012/06/blog-post_6444.htmlj

15- الموقع الالكتروني <http://srh-dz.org/?p=presentation&lang=ar>

16- الموقع الالكتروني : <https://a7mar.blogspot.com/2016/11/SGCI-Ensure-mortgage-loan-company.html> تاريخ الاطلاع 26/05/2019/ الساعة 15:10

17- الموقع الالكتروني: <https://elmouhami.com/>سكن-البيع-بالايجار-و-السكن-الترقوي-الع

18- الموقع الالكتروني: السكن العمومي الايجاري: <https://www.lkeria.com/ar/>

19- الموقع الالكتروني <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=59>

20- الموقع الالكتروني لبنك الفلاحة والتنمية ا : ، www.badr.dz

21- الموقع الالكتروني لبنك التنمية المحلية :، www.bdl.dz.

22- لموقع الإلكتروني للبنك الوطني الجزائري ، www.bna.dz

23- الموقع الإلكتروني الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط <http://www.cnepbanque.dz>

24- الموقع الإلكتروني <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

مراجع باللغة الفرنسية

25- Jean-luc Siruguet : «le contrôle comptable bancaire», tome 1

الملاحق

1. استثمار طلب القرض

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



DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

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

SALARIES

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

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

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

REVENUS

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

CRÉDIT SOLLICITÉ

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

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

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

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

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

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

Fait à le / / 20.....

Signature

الجزء الثاني من استمارة طالب القرضي حالة وجود (كفيل أو مشارك في العقد)



CO-EMPRUNTEUR OU CAUTION

 CO-EMPRUNTEUR
 CAUTION

IDENTIFICATION

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

SALARIES

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

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

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

REVENUS

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

CRÉDIT SOLLICITÉ

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

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

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

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

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

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

2. استثمار معلومات عن طالب القرض



CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE
AUTORISATION DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES
DES ENTREPRISE ET DES MENAGES (CREM)

CNEP- Banque

Réseau : Ghardaïa

Agence : Ouargla

Code agence : 557

Informations demandeur du crédit

Je soussigné(e) M. Mme;.....(nom et prénom/épouse)

Présumé : OUI Non (cocher la case appropriée) Né(e) le :.....(jj /mm/aaaa)

Lieu de naissance:.....(commune et wilaya)

Nationalité :.....Pays de naissance :.....

Fils/fille de :.....et de :.....

Acte de naissance n°:..... Numéro sécurité sociale :.....

Adresse :.....

Qualité Professionnelle : salarié, Non Salarié (cocher la case appropriée)

Profession :.....

Pièce (s) identités(s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)

n°:.....délivré(e) le :...../...../.....Par:.....

Autres documents:(si la qualité professionnelle est autre que <<salarié>> .

Agrément n°délivré le/...../.....par :.....

NIF n°délivré le/...../.....par :.....

N° RC n°délivré le/...../.....par :.....

Type Crédit Sollicité :.....Durée Sollicité :.....(Mois)

Montant du Crédit Sollicité :.....(DA)

Handwritten signature

تابع لإستمارة معلومات طالب القرض

Codébiteur / Caution ;(nom et prénom/épouse)

Présumé : OUI Non (cocher la case appropriée) Né(e) le :(jj/mm/aaaa)

Lieu de naissance:(commune et wilaya)

Nationalité :Pays de naissance :

Fils/fille de :et de :

Acte de naissance n°: Numéro sécurité sociale :

Adresse :

Qualité Professionnelle : salarié, Non Salarié (cocher la case appropriée)

Profession :

pièce (s) identités(s) : CNI, PC, Passeport, Carte séjour (cocher la case appropriée)

n°:délivré(e) le :/...../..... Par:

Autres documents:(si la qualité professionnelle est autre que <<salarié>> .

Agrément n°délivré le/...../.....par :

NIF n°délivré le/...../.....par :

N° RC n°délivré le/...../.....par :

- J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP Banque à consulter la Centrale des Risques des Entreprises et Ménages (CREM) de la Banque d'Algérie, et autorise celle – ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à :, Le

(Signature du demandeur)

3. نموذج كشف الراتب

**RELEVÉ DES EMOLUMENTS
ET ATTESTATION D'EMPLOI
(POSTULANT - CAUTION - CO-DEBITEUR)**

(A établir sur papier en tête de l'organisme employeur)

REF/.....

M. / Mme / Melle :

Date et lieu de Naissance :

Est employé (e) au sein de notre organisme en qualité de :

A titre (1) :

Depuis

Et perçoit à ce titre une rémunération mensuelle nette non frappés d'opposition
étaillée comme suit, déduction faite des rappels, primes et indemnités
ou permanentes(2)

Tout les indications et mentions portées sur la présente attestation sont
rifiées exactes.

Fait à.....le.....
Cachet et signature de l'employeur

préciser si à titre permanent ou temporaire
mentionner toutes retenues sur salaire décision de justice pension ou
remboursement d'un prêt.

4. استثمارة تصريح بالاقطاع من الحساب



CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE

Société par actions au capital social de 46.000.000.000 DA

Siège Social 61.Bd Soudani Boudjemaa Cheraga Alger

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

Par de débit de mon compte bancaire N° ouvert auprès de L'agence
CNEP/BANQUE Ouargla 557

Je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements relatives au (x)
crédit (s) que j'ai contracté auprès de CNEP/Banque.

Je m'engage à maintenir, sur mon compte, une provision suffisante pour permettre le
prélèvement.

Au cas où mon compte, serait insuffisamment provisionné, je m'engage à m'acquitter des
pénalités de retard par le débit de mon compte.

Faite à Ouargla le

Mme/Monsieur
.....

Signature légalisée

الصفحة	المحتوى
I	الشكر والتقدير
II	الإهداء
III	الملخص
IV	قائمة المحتويات
V	قائمة الجداول
VI	قائمة الاشكال والمنحنيات
VII	قائمة مفاهيم الرموز
VIII	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
الفصل الأول: مفاهيم أساسية حول البنوك التجارية وتمويل قطاع السكن	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: عموميات حول القروض العقارية والتمويل السكني
03	المطلب الأول: مفاهيم حول البنوك التجارية
03	الفرع الأول: تعريف بالبنوك التجارية
03	الفرع الثاني: نشأة البنوك التجارية
04	الفرع الثالث: وظائف البنوك التجارية
04	الفرع الرابع: أهداف البنوك التجارية
05	المطلب الثاني: التمويل البنكي بالقروض العقارية وما هية تمويل قطاع السكن
05	الفرع الاول: القروض العقارية
07	الفرع الثاني: ماهية تمويل قطاع السكن
09	المطلب الثالث: تمويل قطاع السكن في الجزائر
09	الفرع الأول: الأدوات التشريعية للإطار العقاري
10	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل السكني في الجزائر
12	الفرع الثالث: صيغ تمويل قطاع السكن في الجزائر
12	الفرع الرابع: البنوك التجارية المساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر
14	المبحث الثاني: الدراسات السابقة ومقارنتها بالدراسة الحالية
14	المطلب الأول: الدراسات السابقة

17	المطلب الثاني: مقارنة الدراسات السابقة بالدراسة الحالية
18	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن عبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP	
20	تمهيد
21	المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة
21	المطلب الأول: الصيغ المتعامل بها في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل قطاع السكن
22	الفرع الأول: مجتمع الدراسة
21	الفرع الثاني: تعريف عينة الدراسة (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP)
25	المطلب الثاني: مشاريع سكنية ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة ورقلة
25	المبحث الثاني: تحليل ومناقشة المعطيات
26	المطلب الأول: الصيغ المتعامل بها في صندوق الوطني للتوفير والاحتياط
28	المطلب الثاني: احصائيات القروض الخاصة بتمويل قطاع السكن المقدمة من طرف CNEP وكالة ورقلة وتحليلها.
29	الفرع الأول: إحصائيات القروض الخاصة بتمويل قطاع السكن المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة ورقلة
30	الفرع الثاني: تحليل احصائيات عدد القروض الممنوحة من طرف CNEP وكالة ورقلة
31	الفرع الثالث: تحليل احصائيات بالمبلغ
34	خلاصة الفصل
36	الخاتمة
39	قائمة المراجع والمصادر
41	الملاحق
49	الفهرس