

جامعة قاصدي مرباح، ورقلة - الجزائر  
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، الطور الثاني

في ميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

فرع: علوم المالية والمحاسبة

تخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

دور التمويل المصرفي العقاري في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر  
"دراسة مقارنة بين بنكين: البنك الوطني الجزائري BNA والصندوق  
الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP " وكالتي ورقلة " خلال الفترة من  
2014 الى 2018

من إعداد الطالبة:

كنوش نسيمة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2019/06/18

أمام اللجنة المكونة من السادة:

رئيسا	(أستاذ محاضر "أ"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أ.د/ سليمان ناصر
مشرفا	(أستاذ محاضر "أ"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	د/ فروحات حدة
مناقشا	(أستاذ محاضر ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أ/ بوخلالة سهام

السنة الجامعية 2019/2018



جامعة قاصدي مرباح، ورقلة - الجزائر  
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم علوم التسيير



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، الطور الثاني

في ميدان: العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية

فرع: علوم المالية والمحاسبة

تخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

دور التمويل المصرفي العقاري في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر  
"دراسة مقارنة بين بنكين : البنك الوطني الجزائري BNA والصندوق  
الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP " وكالتي ورقلة " خلال الفترة من  
2014 الى 2018

من إعداد الطالبة:

كنوش نسيمة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2019/06/18

أمام اللجنة المكونة من السادة:

(أستاذ محاضر "أ"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا

أ.د/ سليمان ناصر

(أستاذ محاضر "أ"، جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا

د/ فروحات حدة

(أستاذ محاضر ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

أ/ بوخلالة سهام

السنة الجامعية 2019/2018

# الإهداء

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

إلى من ساعدني في نجاحي زوجي العزيز

، إلى جميع إخوتي وأخواتي الأعزاء ،إلى الأهل و الأحباب و إلى كل من  
ساهم في هذا الانجاز و لو من بعيد إلى جميع أقاربي كبيرا وصغيرا  
، إلى جميع صديقاتي الفضليات إلى جميع أساتذة قسم العلوم المالية و  
المحاسبة .

## شكر وتقدير

عن ابي هريرة "رضي الله عنه" عن النبي صل الله عليه وسلم قال: << **لا يشكر الله من لا يشكر الناس** >>.

الحمد لله الذي أنعم علينا بوافر النعم ، والشكر له على ما أولانا من الفضل والكرم ، والصلاة والسلام على محمد ، سيد العرب والعجم المبعوث لسائر الأمم ، وعلى آله وأصحابه ومن سار على نهجه إلى يوم الدين .

قبل كل شيء ، نشكر الله الذي قدرنا على انجاز هذا العمل المتواضع وعرفانا منا بجميل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز مذكرتنا هذه ، نتقدم بجزيل الشكر إلى : الأستاذة المشرفة " فروحات حدة " التي لم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها القيمة ، الى كل من ساندني من قريب او من بعيد، الى كل من قال لي "لا" فكانت سببا في تحفيزي .

## ملخص الدراسة

يعتبر التمويل العقاري من أهم القطاعات الاقتصادية التي تولي الجزائر لها أهمية بالغة نتيجة تزايد الطلب على السكن والعقار ككل، واكتظاظ السكان الذي كان سبباً مباشراً في أزمة السكن. والهدف من دراستنا هذه هو تبيان دور المصارف العقارية في التخفيض من أزمة السكن في الجزائر و الإجراءات المتبعة من طرف البنوك في تمويل قطاع السكن ، وتمثلت هذه الدراسة في المقارنة بين قرضين عقارين في البنكين : البنك لاوطني الجزائري BNA و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك CNEP في الفترة الممتدة من 2014 الى 2018

كما اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي في الجانب النظري والمنهج دراسة حالة في الجانب التطبيقي وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة الى ان البنوك تخفف من حدة أزمة السكن عن طريق منح القروض العقارية .

**الكلمات المفتاحية : البنوك التجارية ، التمويل العقاري ، قطاع السكن ، قروض عقارية**

### Résumé de l'étude

Le financement immobilier est l'un des secteurs économiques les plus importants auxquels l'Algérie attache une grande importance en raison de la demande croissante de logements et de l'immobilier dans son ensemble et du surpeuplement de la population, cause directe de la crise du logement. L'objectif de cette étude est de montrer le rôle des banques immobilières dans la réduction de la crise du logement en Algérie Par les banques dans le financement du secteur du logement, qui est la comparaison entre deux prêts hypothécaires dans les banques (BNA) et (CNEP )

Comme nous l'avons utilisé dans notre étude sur l'approche descriptive dans l'approche descriptive théorique et analytique du côté appliqué, nous avons conclu à travers cette étude que les banques atténuent la crise du logement en octroyant des prêts hypothécaires accordés par toutes les banques.

**Mots-clés:** banques commerciales, hypothèques, secteur du logement

## قائمة المحتويات

قائمة المحتويات	
I	الاهداء
Ii	الشكر والتقدير
III	الملخص
IV	قائمة المحتويات
V	قائمة الجداول
VI	قائمة الأشكال
VII	قائمة الملاحق
VIII	قائمة الرموز
أ	المقدمة
<b>الفصل الاول</b> <b>الادبيات النظرية و التطبيقية</b>	
2	تمهيد
3	المبحث الاول : الادبيات النظرية للتمويل العقاري
12	المبحث الثاني : الدراسات السابقة
17	خلاصة الفصل الاول
<b>الفصل الثاني</b> <b>دراسة مقارنة بين البنكين البنك الوطني الجزائري BNA و الصندوق الوني للتوفير و الاحتياط .</b> <b>بنك CNEP</b>	
19	تمهيد
20	المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة
30	المبحث الثاني: تحليل و مناقشة نتائج الدراسة
39	خلاصة الفصل الثاني
41	الخاتمة
44	المراجع
46	الملاحق
	الفهرس

## قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
23	الوثائق الخاصة لمنح قرض عقاري في بنك BNA	1.2
25	الوثائق الخاصة لمنح قرض عقري في بنك CNEP	2.2
26	نسبة الفائدة المعمول بها في بنك BNA	3.2
26	نسبة الفائدة المعمول بها في بنك CNEP	4.2
26	القرض ونسبة التمويل وفترة الاسترجاع في بنك BNA	5.2
27	القرض ونسبة التمويل وفترة الاسترجاع في بنك CNEP	6.2
32	اهتلاك القرض لمدة 10 سنوات من بنك BNA	7.2
33	اهتلاك القرض لمدة 25 سنة من بنك CNEP	8.2
35	تحليل و المقارنة الاجراءات و الشروط لقرضين عقاريين في البنكين CNEP و BNA	9.2
36	تطور الحجم القروض العقارية الممنوحة من بنك BNA	10.2
37	تطور حجم القروض العقارية الممنوحة من بنك CNEP	11.2



## قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الجدول
	تطور حجم مبالغ القروض العقارية في بنك BNA	1
	تطور حجم مبالغ القروض العقارية في بنك CNEP	2

## قائمة الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
	الوثائق المقدمة من طرف بنك BNA	1
	الوثائق المقدمة من طرف بنك CNEP	2

## قائمة الرموز والمختصرات

الرمز	الدلالة باللغة الاجنبية	الدلالة باللغة العربية
BNA	Banque Nationale D ' Algere	البنك الوطني الجزائري
CNEP	La caisse nationale d'épargne de prévoyance	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
CNL	La caisse nationale pour le logement	الصندوق الوطني للسكن

# مقدمة

## توطئة

ان توفير السكن اللائق و الملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول حيث توليه الحكومات اهمية بالغة وذلك لما له من اهمية في توفير الامن و الاستقرار للمواطن و تحقيق السلم الاجتماعي و انعكاسات ذلك على الانتاجية بصورة عامة .

ان السكن يعتبر من الحاجيات الضرورية لاستقرار افراد المجتمع سواء كان هذا الاستقرار نفسي او اجتماعي , و يعتبر التمويل سواء لأغراض التوسعات الرأسمالية او التشغيلية البعد الاساسي في نجاح المشروعات على اختلاف طبيعتها و ظروفها وذلك بجانب العوامل الاخرى المحيطة بظروف التشغيل ولا تكمن المسألة في التمويل في حد ذاته بل تمتد ايضا الى نوعيته وأجاله بالإضافة الى تكلفته باعتبارها من المحددات الاساسية التي تؤخذ بعين الاعتبار عند التقرير بشأن خطط الانتاج وسياسته في المؤسسات المختلفة.

ولذلك وضعت الجزائر البنوك التجارية باعتبارها الركيزة الاساسية لأي نظام اقتصادي لتمويل القطاع الاقتصادي خاصة قطاع السكن في الجزائر وبهذا هي تمارس دور الوسيط المالي يضمن توفير الموارد و بتكاليف مناسبة و استخدامها في منح القروض العقارية للتخفيف من ازمة السكن في الجزائر .

## أ- الإشكالية :

كيف يمكن للبنوك التجارية ان تساهم من خلال التمويل العقاري في التخفيف من ازمة السكن في الجزائر ؟

## وبالتالي تتفرع عنه اسئلة فرعية تدور حول النقاط التالية :

- ماهية الاجراءات المتبعة من طرف البنوك التجارية لمنح القروض العقارية ؟
- هل التمويل العقاري له دور فعال في التخفيف من ازمة السكن ؟
- هل السياسة السكنية المتبعة من طرف البنكين BNA و CNEP تساهم فعلا في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية لقطاع السكن ؟

## ب - الفرضيات :

- ✓ يعتمد البنك في اجراءات منح القروض العقارية على معايير و عمليات دقيقة .
- ✓ التمويل العقاري له دور فعال في التخفيف من ازمة السكن وذلك بمنح قروض عقارية للأفراد.
- ✓ يساهم كلا من البنكين ،البنك الوطني الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك في يمنح قروض عقارية متنوعة في جانب تمويل السكن وذلك للتخفيف من حدة الازمة و مساعدة الافراد في الحصول على سكن لائق وذلك حسب رغباتهم .

## اسباب اختيار الموضوع :

يرجع اختياري للموضوع الى عدة اسباب و هي :

- توافق هذا الموضوع مع التخصص المدروس مالية وبنوك .
- نظرا لأهمية هذا الموضوع في حل المشاكل التي يعنى منها الافراد للحصول على مسكن .

- معرفة الدور الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ،لانه يعتبر من الحاجيات الضرورية للاستقرار.

### ج - اهداف الدراسة :

- ابراز الدور الفعال للبنوك التجارية في التقليل من ازمة السكن .
- التعرف على انواع القروض العقارية
- الوصول الى النتائج و الحلول للتخفيف من ازمة السكن

### ن - أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الدراسة في مدى أهمية التمويل البنكي في إتمام المشاريع العقارية ، بالإضافة إلى أهمية الاساليب والإجراءات المتبعة في منح التمويل العقاري وذلك من أجل سلامة مثل هذا النوع من القروض.

### د - منهج البحث و الادوات المستخدمة :

المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي في الجانب النظري ، و اتباع المنهج دراسة حالة في الجزء التطبيقي

### هـ - مرجعية الدراسة :

اعتمدنا غي هذه الدراسة على بعض الكتب و المجلات بالإضافة الى المذكرات في الجانب النظري ، اما في الجنب التطبيقي فقد اعتمدنا على معطيات من البنكين BNA و CNEP .

### و - صعوبات الدراسة .

- صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة
- سرية المعلومات من طرف البنوك لاسيما بنك CNEP

### م -حدود البحث :

**الحدود المكانية:** تمت هذه الدراسة في البنكين البنك الوطني الجزائري BNA و الصندوق الوطني للتوفي و الاحتياط CNEP ، وكالتي ورقلة

**الحدود الزمنية:** اعتمدت الدراسة على بيانات وكالتي ورقلة في الفترة الزمنية الممتدة من سنة 2014 الى سنة 2018

### ي - هيكل البحث :

سيتم تناول في هذه الدراسة فصلين اساسيين ، نتطرق في الفصل الاول إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيم الفصل الاول إلى مبحثين. يتضمن المبحث الاول الادبيات النظرية والمبحث الثاني الادبيات التطبيقية، أما بالنسبة للمفصل الثاني فهو يحتوي على الدراسة التطبيقية للموضوع، حيث يتضمن المبحث الاول يتضمن الطريقة و الادوات المستخدمة في الدراسة ، أما المبحث الثاني يتضمن تحليل ومناقشة نتائج الدراسة

# الفصل الاول

الادبيات النظرية و التطبيقية

**تمهيد :**

للتموليل العقاري اهمية كبرى ، فهو يساعد على تحقيق التنمية و الاستقرار الاجتماعي و الامني للفرد و المجتمع ، و يعتبر السكن من الحاجات الضرورية للفرد فلا يستطيع الفرد العيش بدون مسكن ، وقد يواجه صعوبات في الحصول على مسكن لائق وذلك على حسب الدخل و ارتفاع اسعار السكنات وهذا ما يشكل ازمة في السكن ، ولذلك وضعت الدولة البنوك التجارية لتمويل قطاع السكن للتخفيف من ازمة السكن في الجزائر .

وعليه سوف نتطرق في هذا الفصل الى ما يلي :

**المبحث الاول :** الاطار النظري للتمويل العقاري و قطاع السكن

**المبحث الثاني :** الدراسات السابقة



## المبحث الأول : الأدبيات النظرية للتمويل العقاري

ستتطرق في مبحثنا هذا إلى مفهوم وأهمية البنوك التجارية ومفهوم التمويل العقاري و مصادر تمويلها ، كما سنتناول بعض مفاهيم عن قطاع السكن و سياساته.

### المطلب الأول : مفاهيم عامة حول البنوك التجارية

تعد البنوك التجارية مؤسسات مالية تتعامل بالائتمان و تسمى احيانا بنوك الودائع واهم ما يميزها عن البنوك الاخرى هو قبولها الودائع تحت الطلب و الحسابات الجارية اي باختصار ان وظيفة البنك التجاري هي تلقي الودائع في شكل قروض ومن هنا سوف نتطرق الى تعريف واهمية البنوك التجارية .

### الفرع الأول : تعريف البنوك التجارية

كلمة بنك "Bank" و هي كلمة إنجليزية وفي الأصل هي مشتقة من الكلمة الإيطالية بانكو "Banko" ، وكان يقصد بها في البداية المصطبة التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم أصبحت تعني المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، ثم أخيرا أصبحت تعني المكان الذي توجد فيه المنضدة وتجري فيها المتاجرة بالنقود، أما بالعربية فيقال صرف و صارف واصطرف الدنانير بمعنى بدلها بالدرهم أو دنانير سواها، والصراف والصرير والصريري( جمعها الصيارفة)، هو بيع النقود بنقود غيرها، والصرافة أو الصيرفة هي حرفة الصراف، والمصرف ( جمعها مصارف ) تعني المؤسسة المالية أو المكان الذي يتم فيه بيع النقد بالنقد وقد استخدمت كلمة مصرف كمرادف لكلمة بنك<sup>1</sup>.

وهناك عدة تعاريف للبنوك التجارية كما يلي :

- البنك التجاري هو مؤسسة مالية ائتمانية غير متخصصة تقوم اساسا بتلقي الودائع القابلة لدى الطلب او بعد وقت قصير ، او التعامل بصفة اساسية في الائتمان قصير الاجل و بناءا على ذلك لا يعتبر مصارف تجارية ما لم تضطلع بقبول الودائع القابلة للسحب لدى الطلب في المؤسسات المالية<sup>2</sup>.
- هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الاساسية في تلقي الودائع التجارية للعائلات و المؤسسة و السلطات العمومية ومن بين الاستخدامات المتاحة امام هذه البنوك هي القيام بمنح القروض قصد الاجل او القروض التجارية انسجاما مع طبيعة الجزء الاكبر من مواردها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن خباش محمود ، " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " قسنطينة المديرية الجهوية ، مذكرة مكملة لنيل

شهادة ماستر اكايمي في علوم التسيير تخصص مالية وبنوك . 2015/2016 ص3

<sup>2</sup> صالح حجاجي ، " التمويل البنكي للسكن بين الشريعة و القانون " ، دراسة مقارنة لبنكي CNEP و البركة بولاية الوادي ، مذكرة

تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال ، 2014/2015 ص 13

<sup>3</sup> قسيمة مفيدة ، " دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة سيدي

عقبة ، مذكرة ماستر تخصص مالية وبنوك 2012/2013 ، ص3

- البنوك التجارية هي تلك البنوك التي رخص لها بتعاطي الأعمال المصرفية والتي تشمل تقديم الخدمات المصرفية لاسيما قبول الودائع بأنواعها المختلفة واستعمالها مع الموارد الأخرى للبنك في الاستثمار كليا أو جزئيا بالإقراض أو بأية طريقة أخرى يسمح بها القانون .
- تعرف البنوك التجارية بأنها الوسيط المالي بين الودائع الباعثة عن الاستثمارات والاستثمارات الباعثة عن الودائع وهي وسيط بين الوحدات ذات الفائض النقدي والوحدات ذات العجز النقدي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : أهمية البنوك التجارية

تظهر أهمية البنوك التجارية في العصر الحديث بإدارتها أرصدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى الموفورات المحققة من الحجم الكبير، وذلك كما يلي<sup>2</sup> :

- بدون وساطة البنوك التجارية يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس صحيح بالشروط والمدة الملائمة لهما كليهما، وعندئذ سنجد تعقيدا في التبادل كنظام قريب من نظام المقاضية إذا قورن بتوسيط النقود في علاقات الاستثمار والإنتاج ووساطة البنوك تقوم بهذا نيابة عن أصحاب الأموال وبخبرة ودراية بأحوال السوق.
- بدون البنوك تكون المخاطر أكبر لاقتصار المشاركة على مشروع واحد أما البنوك فتتنوع مشاريعها مما يقلل من المخاطرة، فضلا عن أن تكاليف الإدارة والتعاقد تتوزع على حجم كبير من الأموال فتقل التكلفة.
- نظرا لتنوع استثمارات البنوك فإنها توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية وهذا يفتح مجالات واسعة لقدرات الابتكار والتجديد.
- يمكن للبنوك ونظرا لكبر حجم الأرصدة والاسترشاد بمعامل السيولة أن تدخل في المشاريع طويلة الأجل، فالمستثمر الفردي يضطر إلى بيع أصول مالية إذا احتاج السيولة، لكن لا يبيع إلا إذا زادت المسحوبات على الإيداعات.
- إن الوساطة المالية من شأنها توفير وتقوية السيولة للاقتصاد، وذلك بتقديم أصول قابلة للتحويل إلى نقود تدر عائداً، مما يقلل الطلب على النقود، وذلك بإيجاد وسائل الدفع التي تعوضها، وتزيد سرعة تداولها داخل الاقتصاد.
- تقدم البنوك الأصول المالية المتنوعة بمخاطر مختلفة، وبعوائد وبشروط مختلفة للمستثمرين، لذا فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.
- تشجع السوق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي لا يُقبل عنها الأفراد، خوفا من المخاطرة وهذا يشجع على الدخول في أكبر قدر ممكن الاستثمارات.

يكون نتيجة إيداع حقيقي، بل هو ناشئ عن مجرد فتح حسابات ائتمانية والقيام بعمليات الإقراض، والجدير بالذكر أن الودائع الائتمانية هي الوجه الآخر للقروض الائتمانية .

<sup>1</sup> مرجع سابق الذكر ص 3 و ص 5

## المطلب الثاني : مفاهيم عامة حول التمويل العقاري

سوف نتطرق في هذا المطلب الى مفهوم التمويل ومفهوم واهمية التمويل العقاري

### الفرع الاول : ماهية التمويل

#### اولا :تعريف التمويل لغة : <sup>1</sup>

يرجع اصل لفظ التمويل الى مصدر الفعل مول ، يقال مول بمول تمويلا وتمولا ، والتمول يطلق على تملك المال بصفة عامة ، او الكثير ، كما يطلق على اعطاء المال للغير .

والمال معروف وهو ماملكته من جميع الاشياء , والجمع اموال .... قال ابن الاثير : المال في الاصل ما يملك من الذهب والفضة ثم اطلق على كل ما يقتني و يملك من الاعيان ، و أكثر ما يطلق المال عند العرب على الابل لانها كانت أكثر اموالهم .

كما ان من معني التمويل في اللغة هو تقديم او اعطاء المال للغير بأية صفة وعلى اي سبيل.

#### ثانيا : تعريف التمويل اصطلاحا :

يعرف التمويل على انه هو امداد الغير بالمال ، و تعريفات التمويل عند علماء الاقتصاد تدور حول معنى واحد هو امداد الغير بالمال لقضاء حاجة من حاجاته ، لكنها لم تحدد صفة هذا الامداد ، ولا على اي اساس يكون .

#### ثالثا- مصادر التمويل:

تعتمد البنوك عند قيام بنشاطها على نوعين من المصادر التمويل <sup>2</sup> :

● مصادر تمويل داخلية: تتمثل في حقوق الملكية والتي تشمل على رأس المال المدفوع إلى الاحتياطات، و هذه المصادر عادة تمثل نسبة ضئيلة من مجموع الأموال الموظفة في البنوك التجارية (10%) من جملة الأموال المستثمرة "موارد البنك"

● مصادر تمويل خارجية: مصادر تمويل خارجية تتمثل في الأموال التي يحصل عليها البنك من خارج نطاق أمواله الخاصة، وتتمثل فيما يلي - :

- الودائع : وهي تمثل المصدر الرئيسي لموارد البنك، و يتكون من المبالغ التي يودعها العملاء في الحسابات الجارية وحسابات الودائع التي يحصل منها البنك على فوائد وحسابات التوفير.-

<sup>1</sup> هاشم محمد القاضي ، " التمويل العقاري " دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، مركز الاقتصاد الاسلامي ، الطبعة الاولى دار

الفكر الجامعي الاسكندرية - مصر ص 21 ص 22 ص 23 ص 33

<sup>2</sup> فاطمة الاخوة ، " التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر " دراسة مقارنة بين بنكين BNA و CNEP وكالتي تفرقت ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ولاية ورقلة ، سنة 2016/2017 ص 3 ص 4

شيكات وحوالات وإتمادات دورية مستحقة الدفع: هي عبارة عن ذمم و التزامات على البنك يكون ملزما بتسديدها عند تاريخ الاستحقاق .

- موارد من البنك المركزي و البنوك الأخرى: حيث يعتبر البنك المركزي مصدرا أساسيا من مصادر تمويل البنوك التجارية عن طريق تقديم قروض لها بضمان أصولها أو بإعادة خصم ما لديها من أوراق تجارية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: ماهية التمويل العقاري

### أولا : تعريف التمويل العقاري :

تأراء الفقهاء في معنى التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيراً عن بعضها البعض، وهنا سوف نذكر بعض التعاريف عن التمويل العقاري وهي كما يلي :

- التمويل العقاري هو عبارة عن امداد الراغب في الحصول على العقار السكني او الخدمي ،او بناءه او ترميم ، او تحسينه بالمال اللازم لذلك ، عن طريق احدى وسائل التمويل الاسلامية وفق للاكام و الضوابط الشرعية .

- عقاري هو عبارة عن نشاط تمويلي يهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن و الوحدات الإدارية و المنشآت الخدمية والمباني المحلات المخصصة للنشاط التجاري ،وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول<sup>2</sup> .

- يعرف التمويل العقاري بأنه منح الائتمان لتملك المستفيد للسكن

- كما يمكن تعريف التمويل العقاري بأنه ذلك النشاط الاقتصادي الذي يعني بتدبير السيولة النقدية من قبل احد المؤسسات المالية المرخصة لتغطية نفقات تملك أو بناء أو ترميم عقار لصالح احد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاصين أو العامين<sup>3</sup> .

- و يعرف أيضا التمويل العقاري بأنه " اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) والممول وأي طرف آخر له شأن في التمويل، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من أجل، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية والتجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير أي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوقه . " فالتمويل العقاري هو تلك العملية القانونية التي تف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو

<sup>1</sup> هاشم محمد الفاضل ، مرجع سابق الذكر ص 62

<sup>2</sup> عبيد نجوى / درار هندة ، " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مذكرة ماستر اكايمي تخصص تمويل مصرفي، جامعة لعربي تبسي ، ولاية تبسة ، سنة 2016/2015 ص 2

<sup>3</sup> فاطمة الاخوة ، مرجع سابق الذكر ص 4

تحسين المنشآت الخاصة أو منشآت الأعمال وذلك مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين و يطلق على هذا التمويل اسم "التمويل العقاري" وعلى ذلك الضامن اسم الضمان العقاري<sup>1</sup>.

## ثانيا : أهمية التمويل العقاري

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية و ضرورة توفر رأس المال اللازم لشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لان المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته، وتظهر هذه الأهمية من النواحي التالية :

### 1 : الأهمية المالية

الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية، مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال.<sup>2</sup>

وهذا مثل ما انتهجته الجزائر في كثرة الإصلاحات، نذكر من ذلك تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري الذي يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي و تدعيم استقراره، فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري خاصة قروض السكن.

### 2 : الأهمية الاقتصادية

التمويل العقاري له أهمية كبيرة حيث يمثل الاستثمار السنوي لأنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وايضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في إمتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد، العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والاشغال العمومي .

للتتمويل العقاري وظيفة إقتصادية فهو يهدف إلى تدير المال بأقل تكلفة ممكنة ، وذلك بغية إستثمار هذا المال، فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق :

- توفير فرص عمل متعددة و متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة، مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط ، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 بالمائة من استثمارات الدولة<sup>3</sup>

- يساعد الدولة على مواجهة ظاهرة سكان السكن العشوائي ، وسكان المقابر و الإسكان الهامشي كالسكن في فوق الأسطح و غيرها، والقضاء على المناطق العشوائية، وإعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان .

<sup>1</sup> عبيد نجوى، مرجع سابق ذكره ص 2

<sup>2</sup> هاشم محمد القاضي ، مرجع سابق الذكر ص 73

<sup>3</sup> عبيد نجوى / درار هندا ، " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مذكرة ماستر اكايمي تخصص تمويل

مصرفي ، جامعة العربي تبسي ، ولاية تبسة سنة 2015/2016 ص 3

- يمثل آلية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية، بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي.
- يساهم في سرعة نمو الدين العقاري عن طريق التوسيع في إتاحة التمويل العقاري وفقا لأسس موضوعية واقتصادية وخفض تكلفته.
- التخفيف من حدة التضخم وارتفاع الأسعار في سوق العقارات حيث أن تنشيط حركة تداول الوحدات السكنية الجديدة والقديمة في سوق العقارات يؤدي إلى توازن الأسعار، وبالتالي التخفيف في حدة التضخم .

### 3: الأهمية الاجتماعية

التمويل العقاري على الاستقرار الاجتماعي و الأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا الأخير علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن كثر العشوائيات ويقضي على تكوينات البؤر الازهائية ، و إذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يساهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري، كما تحقيق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما يثبث الاستقرار و الأمان في القطاع العائلي وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي كما أنه يلبي احتياجات شركات استثمار العقاري من خلال، توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة، لم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتملك وحدات سكنية.<sup>1</sup>

### ثالثا : خصائص التمويل العقاري

- تختلف صور و أشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها في ما يلي<sup>2</sup> :
- التمويل العقاري عقد مالي ليس سوى الإطار القانوني الذي يغلف العملية المقصودة ،والذي يسمح في الوقت ذاته بالتدخل المالي، من خلال المؤسسات المخولة له بمزاولة أنشطة التمويل العقاري
- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع و تنقسم بحسب ما اذا كان للزمن دور في تحديد مدى ما يؤدي من التزامات ناشئة عنها.
- التمويل العقاري في عقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي كل ما يرمه الشخص من عقود بمحذف اشباع حاجاته الشخصية من الاموال و الخدمات ، ويستبعد من نطاقها كل ما كان له صلة بالأنشطة المهنية للشخص وفقا لهذا التصور الشخصي لمفهوم المستهلك.

<sup>1</sup> عبيد نجوى / درار هنده ، " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مرجع سابق الذكر ص 3

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق ص 3

أما عقود الاستهلاك بالمعنى الموسع هي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد، ودرجة التوازن المحققة فعليا، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية لأطراف العقد، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد، من حيث المبدأ، فإن الشخص المهني ليس مجردا تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه.

### المطلب الثالث : ماهية السكن و السياسة السكنية

سوف نتطرق في هذا المطلب الى مفهوم السكن و اهميته وأساليب تموله في الجزائر

#### الفرع الاول : ماهية السكن و اهميته

**اولا : تعريف السكن و المسكن :** هناك عدة تعاريف و مصطلحات حول الفصل بين السكن و المسكن وذلك

يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم

إن مفهوم البسيط للمسكن و الذي يتألف عادة من جدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها اتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.<sup>1</sup>

مفهوم السكن و اللذي يتمناه كل انسان حتى يعيش حيات هنية و مستقرة ، اي ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق الاستقرار و الرفاهية في كل المجالات .

#### ثانيا: اهمية السكن :

لقطاع السكن اهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، في حياة الانسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه ومن اهميته ما يلي :

- يمثل الاستثمار السنوي لانجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة ، ايضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني.<sup>2</sup>

- تنمية السكن الريفي و ترفيته الذي من شأنه ان يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي يعطي ظروف مهياة ومستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفز له للبقاء و خدمة ارضه و لا يفكر في الهجرة .

<sup>1</sup> عمر اوي صلاح الدين ، "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير في الديموغرافيا ، جامعة حاج لخضر باثنة " غير منشورة " 2009 ص 7

<sup>2</sup> عيسى بوراوي ، " دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة العقيد لحاج لخضر ، باثنة 2013/ 2014 ص 9

- يعتبر المسكن اساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه لأنه يؤثر مباشرة على الاسرة ، ولهذا فان المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد امرا حيويا في تكوين شخصيته و عاملا مؤثرا في صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية ، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية و الجريمة بالظروف الغير ملائمة للسكن ، فعدم الحصول على مسكن لائق و مريح يجعل الفرد يقضي معظم اوقاته في الشارع ، هروبا من الواقع الذي يعيشه و المأساة التي يعاينها داخل المسكن ، وهذا مايؤدي به الى الانحلال الخلقي ومن ثم الانحراف ، وكما ددد الظروف السكنية صحة الفرد ايضا .

- يعتبر قطاع السكن قطاع حيوي ، فهو يضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية الاجتماعية منتج حيوي ، كونه اصل كل نشاط ، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون ان يؤخذ بعين الاعتبار قطاع السكن ، لذلك يعتبر قطاع السكن احد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي حيث يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح ما بين 60 الى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني و يشغل في المتوسط عمال تتراوحا بين 150000 الى 170000 عامل ( اي يتراوح بين 7 الى 9 % من الفئة النشطة ) .

- تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار اقتصادي و سياسي ، باعتباره من بين المحاور الحساسة و القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي للدولة في حالة عدم اشباع او تقليص الطلب عليه ، و هذا ليس بالأمر الهين و السهل على الدولة ، و سيعود هذا بالنفع على مردودية البنوك ايضا <sup>1</sup>.

### ثالثا : اساليب تمويل السكن في الجزائر : هناك عدة اساليب لتمويل السكن في الجزائر ومنها :

**1** - تمويل عن طريق الخزينة العمومية تتكفل به الدولة، و يتم على شكل التكفل الكامل بعملية التمويل لانجاز المشاريع السكنية أو على شكل إعانات مالية. و لقد جاء هذا المصدر من التمويل ضمن الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الدولة، حيث جاءت عدة إجراءات جديدة لتمويل السكن قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" الذي كان إلى 1997 الوحيد الذي اخذ على عاتقه تمويل السكن إلى جانب الخزينة العمومية، ثم اتخذت حلولاً أخرى تمثلت في إنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن و تغطية مختلف البرامج السكنية الاجتماعية المدعمة .

- تمويل عن طريق البنوك، و يتم عن طريق قروض من اجل بناء أو شراء السكنات. و قد بدا تدخل البنوك في قطاع العقاري مع أوائل السبعينيات بتوكيل مهمة تمويل الترقية العقارية و السكن بصورة عامة إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لتتسع بعدها قائمة المتدخلين في تمويل السكن لتشمل البنوك التجارية العمومية و الخاصة. كما اتخذ شيئا فشيئا أشكال متعددة و تقنيات حديثة توازيا مع المتطلبات السكنية المتزايدة باستمرار و الأهمية الكبرى التي أولتها البنوك لهذا المنتج. حتى الاعتمادات المالية عرفت اهتماما كبيرا،<sup>2</sup> إلا أن تدخل البنوك في مجال تمويل السكن و الترقية العقارية الخاصة يتخلله بعض العراقيل و المشاكل منها

<sup>1</sup> مجلة مناع ابتسام ، " قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع " مجلة العلوم الانسانية ،

كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة الجزائر 2017 العدد 47

<sup>2</sup> فاطمة الاخوة ، مرجع سابق الذكر ص 6



تخوف الخواص من اللجوء إلى هذه المؤسسات المالية نتيجة الضمانات الهامة التي تطلبها و المقيدة لحرته، إلى جانب حرص هذه البنوك على توفير الضمانات لحماية أموالها الخاصة، و تحقيق أكثر أمان و مرودية في تعاملها مع زبائنه

## الفرع الثاني : ماهية السياسة السكنية و اليتها

**أولاً- تعريف السياسة السكنية** عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحدودة .<sup>1</sup>

**ثانياً- آليات السياسة السكنية** تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكني، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة، و إلى درجة التطور هام و يكمن في مدى تحكم و توجيه سياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة، غير أننا و في الغالب يمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية و هي كما يلي :

**1 / القوانين و المراسم التنفيذية المتعلقة بالسكن** :تسن الدولة قوانين و مراسيم متعلقة بالسكن ، و تعتبر هذه القوانين كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية ، على سبيل المثال القوانين المتعلقة ب (التوزيع ، التمويل ، الحيازة ، الملكية .... الخ) ولذلك تساهم هذه التشريعات في انجاز السكنات من جهة ، و القضاء على ازمة السكن من جهة اخرى .

**2 /انشاء مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي** : تصدبها انشاء و تشجيع الدولة و المؤسسات التي تتكفل و تعمل على انجاز السكنات و التوزيع و البيع و التمويل مثل : الدواوين العقارية ، الوكالات السكنية ، مؤسسات البناء ، وهي تهدف الى تخفيف العبء على الدولة و تنظيم سوق السكن.

## 3 / الضرائب ة الاعانات المفروضة و المقدمة من الدولة

**1.3 / الضرائب** : بل الدولة على تحقيق نسبة الضرائب على العقار او كل ما يتعلق بالعقار مثل البناء و التي من شأنها ان تقلل من تكلفة انجاز السكن ، و بطريقة غير مباشرة تؤدي الى زيادة عرض السكنات ، و من ثم تساهم هذه السياسة في الحد من ازمة السكن .

**2.3 / الاعانات** : تعمل الدولة بتقديم اعانات و مساعدات للأفراد من اجل الاستفادة من السكنات ، و تعد هذه الاعانات احدى الطرق او وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني و تأخذ هذه الاعانات شكلين هما :

<sup>1</sup> عيسى بوراوي ، " دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة العقيد لحاج لخضر ، بائنة 2013 / 2014 ص 15

- **اعانات مالية مباشرة:** و هي عبارة عن اعانات تقدمها الدولة مباشرة للفرد على اساس مبلغ مالي لغرض شراء او حيازة مسكن ، و تمثل هذه الاعانة مساهمة فقط و الباقي يكمله الفرد طالب السكن .
- **اعانات مالية غير مباشرة :** و يقصد بالإعانات ليست موجهة بصفة مباشرة للفرد مثل الحالة الاولى ، بل هي اعانات موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف رفع قدراته الشرائية ، و بطريقة غير مباشرة يخصصوا هذه الاعانة لشراء او كراء مسكن (قرض سكني )

### المبحث الثاني : الدراسات السابقة

بعد ما تناولنا في المبحث الاول عموميات حول البنوك التجارية و التمويل العقاري ، سوف نتطرق في هذا المبحث الى اهم الدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع وهي :

### المطلب الاول : عرض الدراسات السابقة

1. دراسة قسيمة مفيدة " دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " الموسم 2012/2013  
ت هذه الدراسة الى ابراز واقع السكن في الجزائر و المشاكل التي تعيق فعاليته ، كما انها اعتمدت في دراستها على المنهج الوصفي التحليلي و هو يعتبر انه محاولة الوصول الى المعرفة الدقيقة و التفصيلية للبنوك التجارية من خلال تقديم بعض المفاهيم وكذلك التقسيمات و الوظائف و عرض ميزانية البنوك التجارية .  
نتائج الدراسة :<sup>1</sup>
  - ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي ؛
  - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحويله الى بنك عقار في الجزائر مما حوله الى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين .
2. دراسة عيسى بوراوي " دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " في الموسم الدراسي 2013/ 2014  
تهدف الدراسة الى :
  - ابراز دور السلطات العامة و اهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطوير السوق الرهنى في الجزائر ؛
نتائج الدراسة :<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قسيمة مفيدة ، " دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة سيدي عقبة ، مذكرة ماستر تخصص مالية وبنوك ، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012/2013  
<sup>2</sup> عيسى بوراوي ، " دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، باثثة 2013/ 2014

• ان اهمية العقار التي تستمد من قيمته ، انما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار ، سواء كان العقار صادي او طبيعي ، من مساحة البلد الكلية في تلبية حاجات افراد المجتمع الاقتصادي كانت او اجتماعية .

3. دراسة صالح حجاجي " التمويل العقاري للسكن بين الشريعة و القانون " دراسة مقارنة لبنكي CNEP و البركة بولاية الوادي مذكرة تخرج لاستكمال شهادة الماستر تخصص قانون الاعمال . 2015 / 2014

اشكالية الدراسة : ماهي اوجه الشبه و الاختلاف في التمويل البنكي بين احكام الشريعة الاسلامية و التشريع الجزائري ؟  
الهدف من الدراسة :

- التعرف على البرامج السكنية العديدة التي اطلقتها الدولة من اجل الحد من ازمة السكن .
  - اظهار واقع السكن في الجزائر .
  - ابراز دور البنوك و المؤسسات المالية المختلفة في تمويل قطاع السكن .
  - ابراز كيف يتم تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - وبنك البركة الجزائري و كالتالي الوادي ، واهمية الحصول على تمويل من البنوك للحصول على مسكن .
- نتائج الدراسة : <sup>1</sup>

- دور الدولة كان جد اجابي في الحد من ازمة السكن وذلك من خلال البرامج السكنية العديدة وكذلك من خلال منحها للاعانات الصندوق الوطني للسكن للفئات ذات الدخل المتوسط .
- يك الاسلامية تقدم العديد من التمويلات في مجال السكن الال انما حصرتها في ثلاث صيغ من صيغ التمويل الاسلامي الاستصناع ، المراجعة ، الاجارة .

4. دراسة عبيد نجوى ، درار هندا " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر اكاديمي تخصص التمويل المصرفي 2016 / 2015

اهداف الدراسة :

- دراسة الاطار النظري للتمويل العقاري و بيان ماهيته و اهميته ؛
  - دراسة جميع صيغ التمويل العقاري المعتمدة و التي تم استخدامها في الجزائر من اجل حل ازمة العقار و خاصة السكن في الجزائر ؛
  - ابراز مدى مساهمة البنوك في تمويل القطاع العقاري في الجزائر ؛
  - دراسة دور صناديق الضمان و مؤسسات اعادة التمويل الرهني المستحدثة في توفير السيولة لازمة للنشاط العقاري في الجزائر
- نتائج الدراسة :

<sup>1</sup> صالح حجاجي ، "التمويل البنكي للسكن بين الشريعة و القانون " ، دراسة مقارنة لبنكي CNEP و البركة بولاية الوادي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، و لايو الوادي 2015/2014

- يعتبر التمويل العقاري احد وسائل التمويل من اجل الحصول على قروض وحل مشاكل السكن . من خلال جميع الصيغ المطروحة ، فالبنوك تتحمل المسؤولية الكبير في منح القروض ؛
- نمط التمويل العقاري في السوق الجزائري يعاني من عدة اختلالات لاسيما تلك المتعلقة بغياب تاهيل فعلي لتقنيات متطورة و غياب مستثمرين مؤهلين للتسيير العقاري لهذا السوق ؛
- ان قدرات التمويل الحالية التي تاتي اساسا من الخزينة و الدخار الذي يحشده الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط غير كافية لسد الاحتياجات في السوق العقاري الجزائرية<sup>1</sup>؛

5.دراسة بن خبشاش محمود " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " ، في الموسم الدراسي 2015 / 2016

اهداف الدراسة :

- الاحاطة باهم المصطلحات المتعلقة بالبنوك التجارية ، القطاع السكني السياسة الاسكانية ، و تمويل السكن
- التعرف على صيغ تمويل السكنات في الجزائر و الجهات الممولة لها .
- ابراز كيفية تعامل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مع التمويل السكني .

نتائج الدراسة :

- يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبطا وثيقا بالقطاع البنكي في الجزائر خاصة في السنوات الاخيرة .
- على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل القطاع السكني الا انها تعتبر ضئيلة مقارنة بموارد الدولة المخصصة في هذا المجال<sup>2</sup> .

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك اهم المؤسسات المالية التي ساهمت بقسط كبير في التكفل بتمويل السكن في الجزائر الى جانب الدولة .

6 - الاخوة فاطمة " التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر " ، في الموسم الدراسي 2016 / 2017

اشكالية الدراسة هي : ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ؟

هدفت الراسة الى :

- ابراز مساهمة البنوك التجارية في التقليل من حذت ازمة السكن التي تعاني منها الجزائر
- نتائج الدراسة :

- اهمية القروض العقارية التي تمنح كل من البنكين لقضاء مشكل السكن ؛
- جمع المعلومات الكافية عن العميل وتحقيق من مصدرها ؛

<sup>1</sup> عبيد نجوى / درار هندا ، " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مذكرة ماستر اكايمي تخصص تمويل مصرفي سنة 2016/2015

<sup>2</sup> بن خبشاش محمود ، " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " قسنطينة المديرية الجهوية ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر اكايمي في علوم التسيير تخصص مالية وبنوك ، جامعة ام بواقي . 2016/2015

- تأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف العميل طالب القرض؛<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: مناقشة الدراسات السابقة

تتعلق قل الدراسات في دراسة و تحليل واقع السكن وطرق تمويله و كيفية مساهمة البنوك التجارية و دورها في التمويل العقاري ، حيث تشترك هذه الدراسات في دراسة التمويل البنكي للعقار ، و تختلف كل دراسة على الاخرى من ناحية الهدف و الدراسة ، حيث هدفت دراسة قسيمة مفيدة الى ابراز واقع السكن في الجزائر و المشاكل التي تعيق فعاليته و ابراز كيفية تمويل السكن عن طريق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وهدفت دراسة فاطمة الاخوة الى ابراز مساهمة البنوك التجارية في التقليل من حذت ازمة السكن التي تعاني منها الجزائر و التعرف على انواع القروض العقارية الممنوحة لأفراد لسهيل حصولهم على مسكن ، و تهدف دراسة عيسى بوراوي الى دراسة الاطار النظري للسكن ، و تحديد الاسباب المختلفة لازمة السكن في الجزائر ، و هدفت دراسة عبيد نجوى الى دراسة جميع صيغ التمويل العقاري المعتمدة و التي تم استخدامها في الجزائر من اجل حل ازمة العقار و خاصة السكن في الجزائر وهدفت دراسة بن خيشاش محمود الى الاحاطة بأهم المصطلحات المتعلقة بالبنوك التجارية ، القطاع السكني سياسة الاسكانية ، و تمويل السكن و تهدف دراسة صالح حجاجي الى التعرف على البرامج السكنية العديدة التي اطلقتها الدولة من اجل الحد من ازمة السكن .

اعتمدت اغلب الدراسات على المنهج التحليل الوصفي مع دراسة حالة ، إلا دراسة عيسى بوراوي فهو اتبع المنهج الاستنباطي تقرائي ، كما قدمت الدراسات احصائيات من اجل تبيان تطورات الظاهرة على مدى سنوات عدة ، و تهدف الدراسة الحالية الى معرفة طرق واليات منح التمويل العقاري من طرف بنك غير متخصص في التمويل العقاري ، وذلك بالاعتماد على دراسة حالة المطبقة في بنكي - البنك الوطني الجزائري BNA . و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP

<sup>1</sup> فاطمة الاخوة ، " التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر " دراسة مقارنة بين بنكين BNA و CNEP وكالة تقرت ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2016/2017

**خلاصة الفصل الاول :**

من خلال هذا الفصل حاولنا اعطاء مفاهيم عامة حول البنوك التجارية و التمويل العقاري حيث ان البنوك التجارية له درر كبير في التمويل العقاري ويعتبر التمويل العقاري من اهم وسائل التنمية الاجتماعية و الاقتصادية في البلد ، كما تطرقنا في ايضا الى عموميات السياسة السكنية والإسكان ، و طرق تمويلها ، الذي يتم تمويله من طرف البنوك التجارية بالقروض العقارية لتوسيع المشاريع السكنية .

الفصل الثاني : دراسة مقارنة بين بنكين : البنك  
الوطني الجزائري **BNA** و الصندوق الوطني للتوفير  
و الاحتياط - بنك - **CNEP**

**تمهيد:**

بعد التطرق في الفصل الأول لجانب النظري موضوع الدراسة ، سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة مقارنة بين إجراءات منح قرضين عقاريين للبنكين، البنك الوطني الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط "وكالتي ورقلة"، و دور كل من بنكين في تمويل قطاع السكن عن طريق منح مختلف القروض العقارية و وضعها تحت تصرف الأفراد كما سنقوم في هذا الفصل بتحديد كيفية إنجاز هذه الدراسة من اختيار مجتمع الدراسة وعينته وتحديد المتغيرات وكيفية تلخيص المعطيات كذلك نبين الأدوات التي تم استخدامها في جمع المعطيات، وأخيرا سنرى النتائج المتوصل إليها بعرضها وتفسيرها وتحليلها ومناقشتها . كما قسمنا 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**

لحق في هذا المبحث إلى كيفية اختيار المجتمع و تحديد العينة و المتغيرات ، كما تناول الأدوات المستخدمة في جمع المعطيات، إضافة إلى المعلومات المقدمة من طرف البنك الوطني الجزائري BNA و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP

**المطلب الأول : اختيار مجتمع الدراسة و تحديد متغيرات الدراسة****الفرع الأول :مجتمع و عينة الدراسة**

نتطرق في هذا الفرع إلى تحديد المجتمع و العينة التي تم اختيارها وهي البنكين التاليين : البنك الوطني الجزائري BNA و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP .

**أولاً- مجتمع الدراسة :**

يتمثل مجتمع الدراسة في جميع البنوك الناشطة في الجزائر ، وقد تم اختيار البنكين الذي لهما دور فعال في تمويل قطاع السكن و هما البنك الوطني الجزائري والصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حيث تأسست وكالة البنك الوطني الجزائري رقم 944 كوكالة فرعية C من بين 14 وكالة للمديرية الجهوية لمدينة ورقلة في 12 ديسمبر 2007 م ، و تسعى هذه الوكالة كغيرها من الوكالات إلى تحقيق و توسيع خدمات البنك الوطني الجزائري باعتبارها جزء منه و العمل على تنفيذ سياسة التموقع التي يسعى البنك إلى تحقيقها ، وقد بلغ عدد المستخدمين فيها 06 دائمين .

ويعتبر البنك الوطني الجزائري من أهم المؤسسات المالية على المستوى الجهوي و تم تأسيسها في تاريخ 13 جوان 1966م ، بموجب الامر 178/66 حسب القوانين وهو يعتبر من أول البنوك التجارية التي تم انشائها في الجزائر المستقلة براسمال قدره 20 مليون دينار جزائري .

أما الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP تأسس بموجب القانون رقم 64 / 227 المؤرخ في 10 اوت 1964م ، براس مال قدره 14 مليار دينار جزائري .

**ثانيا : عينة الدراسة :**

لقد تحصلنا على مختلف المعلومات المتعلقة بالدراسة من المصلحة الخاصة بدراسة القروض الخاصة بالبنكين ، كما تم اخذ الاحصائيات و البيانات الخاصة بالقروض العقارية من الوثائق الخاصة ، بالإضافة إلى استخدام احد ملفات طلب قرض من كل بنك ، واحد من البنك الوطني الجزائري BNA و الاخر من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - CNEP .

**الفرع الثاني : متغيرات الدراسة**

وتتمثل في :

- التمويل العقاري
- قطاع السكن

## الفرع الثاني: الأدوات المستخدمة في جمع المعطيات

من اجل جمع المعلومات عن دراستنا قد اعتمدنا على

**المصادر الثانوية:** حيث تم معالجة الجزء النظري للدراسة من خلال الاعتماد على الكتب الأبحاث والمقالات والدراسات

السابقة التي تناولت موضوع الدراسة؛

**المصادر الأولية:** لمعالجة الجوانب التحليلية لموضوع الدراسة، تم الاعتماد على جمع المعطيات الأولية من خلال المقابلة

الشخصية مع موظفي البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة وموظفي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة ورقلة من اجل جمع

المعلومات و تحليلها، عن طريق تحاور و طرح أسئلة من اجل معرفة العلاقة بين التمويل العقاري و قطاع السكن ، و ابراز الدور

الذي تقوم به للتخفيف من ازمة السكن في الجزائر .

## المطلب الثاني: الطرق المتبعة في الموافقة على القروض العقارية من طرف البنكين

يقوم البنكين بمنح القروض العقارية بمختلف أنواعها لكافة العملاء وفق خطوات يتبعها ، ذلك لمساهمتها في قطاع السكن

لاستفادة العميل ذا القرض في شراء مسكن أو بناءه أو ترميمه .

## الفرع الأول: تقسيمات القروض العقارية المقدمة من طرف البنكين BNA و CNEP

### أولاً- انواع القروض :

#### 1/ أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف بنك BNA

- قرض لتهيئة مسكن؛
- قرض لشراء مسكن ترقوي بمساعدة ؛
- قرض لشراء مسكن جديد جاهز ؛
- قرض لشراء مسكن جديد جماعي جاهز ؛
- قرض لتوسيع مسكن؛
- قرض لشراء مسكن لدى احد الأفراد؛
- قرض لبناء مسكن فرد؛ قرض لبناء مسكن ريفي ؛
- قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط ؛
- قرض لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب او الهضاب العليا؛
- قرض لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط ؛

#### 2/ أنواع القروض العقارية المقدمة من طرف بنك - CNEP :

- بناء مسكن عائلي؛
- تهيئة مسكن؛ -

- توسيع مسكن و تعليته ؛
- شراء قطعة ارض لبناء مسكن؛
- شراء مسكن لدى الخاص؛
- كراء مسكن؛
- شراء سكن ترقيوي مدعم ؛
- شراء سكن فوق مخطط ؛

### ثانيا- شروط التأهيل

- أن يكون لديه عمل ثابت،
- دخل ثابت
- بلوغ السن الرشد عند عقد اتفاقية 19 سنة؛
- لا يتجاوز 75 سنة؛
- يكون لديه إقامة مستقرة في الجزائر
- سعر السكن اقل او يساوي 12 مليون دينار جزائري .

### الفرع الثاني: الاجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري لدى البنكين BNA و CNEP

يقوم البنك بخطوات لدراسة ملف القرض العقاري عند استلام من الزبون، حيث تتم العملية من طرف لموظف المختص بدراسة القروض وذلك من أجل أخذ القرار السليم بالقبول أو الرفض للملف وتتم الاجراءات كالتالي :

#### أولاً: الوثائق العامة لمنح قرض عقاري في بنك BNA و CNEP .

##### ✓ الوثائق العامة لبنك BNA

- طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول
- شهادة اقامة سارية المفعول
- شهادة ميلاد رقم 12
- بالنسبة للاجراء : شهادة عمل حديثة التاريخ و كشوفات الراتب للثلاث اشهر الاخيرة ، او كشف الدخل العام .
- نسخة عن البطاقة الجبائية بالنسبة للمقولين الخواص ( التجار الحرفيين و المهنيين .... الخ )
- آخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي ساري المفعول او أي وثيقة أخرى تثبت الدخل لغير الأجراء

## ✓ الوثائق الخاصة لمنح قرض عقاري في بنك BNA

ويمكن توضيحها في الجدول التالي

### الجدول رقم 1.2: الوثائق الخاصة لمنح قرض عقاري

القرض	الوثائق المطلوبة
في حالة طلب قرض لتهيئة مسكن	<ul style="list-style-type: none"> <li>نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل ومشهور</li> <li>الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا تتجاوز تاريخها 3 اشهر</li> <li>التقدير الكمي و الوصفي لاشغال التهيئة</li> <li>تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد</li> </ul>
في حالة قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة " شراء مسكن ترقيوي بمساعدة "	<ul style="list-style-type: none"> <li>قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL</li> <li>عقد البيع على المخطط موثق ، مسجل مشهور</li> <li>شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول .</li> </ul>
قرض لشراء مسكن جديد جاهز و قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز	<ul style="list-style-type: none"> <li>قرار تخصيص المسكن مع ذكر سعر التنازل ، عدد الغرف و العنوان .</li> </ul>
قرض لتوسعة مسكن	<ul style="list-style-type: none"> <li>نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهور .</li> <li>الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 اشهر .</li> <li>نسخة عن رخصة بناء المسكن سارية المفعول .</li> <li>التقدير الكمي و الوصفي لاشغال التوسيع .</li> <li>تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد.</li> </ul>
قرض لشراء مسكن لدى احد الافراد	<ul style="list-style-type: none"> <li>نسخة من عقد ملكية الاجراء .</li> <li>الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 اشهر .</li> <li>تقرير تقييمي للمسكن صادر عن مكتب دراسات معتمد .</li> </ul>
قرض لبناء مسكن فردي	<ul style="list-style-type: none"> <li>عقد ملكية الارض او شهادة حيازة مسجلة ومشهرة</li> <li>الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخها 3 اشهر</li> <li>نسخة من رخصة البناء سارية المفعول</li> <li>التقرير النسبي و الوصفي لاشغال البناء</li> <li>تقرير تقييمي للارض المخصصة للبناء صادرة عن مكتب دراسات معتمد</li> </ul>
قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن ريفي	<ul style="list-style-type: none"> <li>قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL</li> <li>عقد ملكية الارض او شهادة الحيازة مسجل ومشهور</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخه 3 اشهر</li> <li>▪ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول</li> <li>▪ التقدير النسبي و الوصفي لاشغال البناء</li> <li>▪ تقرير تقييمي للارض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول .</li> <li>▪ عقد البيع على المخطط مسجل ومشهر</li> </ul>	<p>قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ نسخة عن عقد ملكية الارض او شهادة الحيازة مسجل ومشهر</li> <li>▪ الشهادة السلبية للرهن تكون حديثة ولا يتجاوز تاريخه 3 اشهر</li> <li>▪ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول</li> <li>▪ التقدير النسبي و الوصفي لاشغال البناء</li> <li>▪ تقرير تقييمي للارض المخصصة للبناء صادر عن مكتب دراسات معتمد</li> </ul>	<p>قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب او الهضاب العليا</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ عقد البيع على المخطط مسجل ومسهر</li> <li>▪ شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية (F.G.C.M.P.I) سارية المفعول .</li> </ul>	<p>قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط</p>

### المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرق مدير البنك

نستنتج من خلال الجدول أن بنك BNA يقوم بمنح قروض عقارية مختلفة حيث يضع تحت تصرف الأفراد مختلف الأساليب تلبية حاجاتهم من شراء أو بناء أو ترميم مسكن وذلك من خلال الموافقة على شروط القروض الموجودة

### ✓ الوثائق العامة لمنح قرض عقاري في بنك CNEP

- طلب قرض ( وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ) ممضاة من طرف طالب القرض
- شهادة ميلاد رقم 12
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين
- شهادة اقامة
- صور طبق الاصل مصادق عليها لبطاقة التعريف او لرخصة السياقة .
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي او الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

### للموفرين :

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن او دفتر التوفير الشعبي
  - او استغلال فوائد حساب لاجل او وضع لاجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .
- بنك
- او شهادة التنازل عن الفوائد من طرف ( الزوج ، الزوجة ، الوالدين ، الابناء ، الاخوة و الاخوات )

## ✓ الوثائق الخاصة لمنح قرض عقاري في بنك CNEP

ويمكن توضيحه في الجدول التالي

### جدول رقم 2.2 : يبين الوثائق الخاصة لطالبي قرض عقاري في بنك CNEP

القرض	الوثائق الخاصة
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ بناء مسكن</li> <li>▪ تهيئة مسكن</li> <li>▪ توسيع مسكن</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ نسخة من عقد ملكية الارض او مسكن مسجل ومشهر .</li> <li>▪ شهادة سلبية للرهن الجديد</li> <li>▪ تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الوكالة</li> <li>▪ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول في حالة البناء</li> <li>▪ الكشف التقديري للاشغال</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شراء قطعة ارض</li> <li>▪ شراء مسكن لدى الخاص</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ نسخة من عقد ملكية الارض مسجل ومشهر</li> <li>▪ وعد بالبيع موثق او استمارة استعلامية تسحب على مستوى وكالة</li> <li>▪ شهادة سلبية للرهن جديدة</li> <li>▪ تقرير معاينة و تقييم الملكية يعده مكتب دراسات</li> <li>▪ شهادة تنظيم عمرايى الدن بنسبة قطعة ارض</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ كراء مسكن</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ طلب قرض لكراء مسكن</li> <li>▪ التزام بالكراء مضمي من طرف صاحب الملك الكارية و مصادق عليه لدى البلدية</li> <li>▪ شهادة ميلاد ونسخة من بطاقة التعريف الوطنية مبرر الراتب</li> <li>▪ تصريح بالاقتطاع الشهري او اشعار بالتحويل</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شراء مسكن ترقوي</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ لشراء مسكن لدى مقاول ممول من طرف البنك</li> <li>▪ قواؤ استفدة مدون من طرف الموثق يحدد فيه سعر السكن سعته و العنوان</li> <li>▪ شهادة تسليم مفاتيح السكن مشار فيها تاريخ التسليم و السعر النهائي للسكن</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ شراء مسكن فوق المخطط</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر و سعة و عنوان السكن</li> <li>▪ شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق التعاضدية للمقاول العقاري و الضمان .</li> </ul>

المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك

**ثانيا :نسبة الفائدة المعمول بها في البنكين BNA و CNEP**

**1/ نسبة الفائدة المعمول بها في BNA :**

تحدد نسبة الفائدة حسب القروض المقدمة كالتالي :

**جدول رقم 3.2 : نسبة الفائدة المعمول بها في BNA**

في حالة تهيئة او شراء او توسيع او بناء مسكن	في حالة شراء مسكن ترقوي او بناء مسكن ريفي او منجز غي منطقة جنوب او هضاب او شراء مسكن بصيغة البيع على المخطط
6.25 % لغير المدخرين	1% اذا كان الدخل قيمته من 1 الى 6 مرات الاجر الوطني
5.75 % لمالكي دفتر توفير لمدة ثلاث اشهر على الاقل	الادنى المضمون
	3% اذا كان الدخل قيمته من 6 الى 12 مرات الاجر الوطني
	الادنى المضمون

**المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك**

**2/ نسبة الفائدة المعمول بها في CNEP :**

تحدد نسبة الفائدة حسب القروض المقدمة كالتالي :

**جدول رقم 4.2 : نسبة الفائدة المعمول بها في CNEP**

في حالة شراء او تهيئة او توسيع او كراء او شراء قطعة ارض	في حالة بناء او شراء مسكن لدى مرقي عقاري
6.5 % لزيائن الغير مدخرين	لبناء مسكن ريفي تطبق فائدة ب 1% مدعم من طرف الدولة
5.75 % للزيائن المدخرين	
3.5 % رجال العسكر	
4% عمال البنوك و بنك CNEP	

**المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك**

ثالثا : مدة القرض ونسبة التمويل و فترة استرجاع القرض لدى البنكين BNA و CNEP

✓ مدة القرض ونسبة التمويل و فترة الاسترجاع في بنك BNA

جدول رقم 5.2 : مدة القرض ونسبة التمويل وفترة الاسترجاع في بنك BNA

انواع القروض	مدة القرض	نسبة التمويل	فترة ارجاع التسديد
قرض لتهيئة مسكن	من 30 سنة الى حدود 75 سنة	الى غاية 90 % من قيمة اشغال التهيئة المقدره	06 اشهر على الاقل
قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة " شراء مسكن ترقوي بمساعدة "	من 40 سنة الى حدود سن 75 سنة	يحدد مبلغ القرض حسب سن ودخل المقترض	24 شهرا على الاكثر (وفق طلب المقترض )
قرض لشراء مسكن جديد جاهز و قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز	من 40 سنة الى حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من سعر المسكن	06 اشهر على الاكثر ( وفق طلب المقترض )
قرض لتوسعة مسكن	30 سنة الى حدود 75	90 % من نسبة مقايسة اشغال التوسيع	24 شهرا على الاكثر ( وفق طلب المقترض )
قرض لشراء مسكن لدى احد الافراد	40 سنة في حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من تكلفة المسكن	06 اشهر على الاكثر
قرض لبناء مسكن فردي	40 سنة في حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من القيمة المقدره لاشغال البناء	24 شهرا على الاكثر ( وفق طلب المقترض )
قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن ريفي	40 سنة في حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من تقييم اشغال البناء	24 شهرا على الاكثر ( وفق طلب المقترض )
قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط	40 سنة في حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من تكلفة المسكن	24 شهرا على الاكثر ( وفق طلب المقترض )
قرض بنسبة فائدة مخفضة لبناء مسكن فردي منجز على شكل فوج في منطقة الجنوب او الهضاب العليا	40 سنة في حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من تكلفة المسكن	24 شهرا على الاكثر ( وفق طلب المقترض )
قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على مخطط	40 سنة في حدود سن 75 سنة	الى غاية 90 % من تكلفة المسكن	24 شهرا على الاكثر ( وفق طلب المقترض )

المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك



✓ مدة القرض و نسبة التمويل وفترة الاسترجاع في بنك CNEP

جدول رقم 6.2: مدة القرض ونسبة التمويل و فترة الاسترجاع للبنك CNEP

انواع القروض	مدة القرض	نسبة التمويل	فترة ارجاع التسديد
شراء قطعة ارض	30 سنة والسن الاقصى 75 سنة	تمويل الى غاية 90 % من سعر بيع الارض	تصل الى 12 شهرا
كراء مسكن	تحدد مدة القرض حسب مدة الكراء في العقد بين 12 و 24 شهرا	نسبة التمويل هو 100 %	3 اشهر
بناء مسكن	30 سنة والسن 75 سنة	- تصل قيمة القرض الى 90 % - مبلغ اشغال البناء ومن سعر البيع - قيمة القرض تصل الى 80% من مبلغ الاشغال التعليية اة التوسعة	- فترة التاجيل تقدر ب 36 شهرا
توسيع مسكن	25 سنة والسن 75 سنة	- قيمة القرض يمكن ان تصل الى 80 % من قيمة الكشف التقديري الخاص بتوسيع او تعليية مسكنكم	- فترة التاجيل تقدر ب 6 شهرا
شراء سكن فوق محطط	30 سنة و السن 75	تصل الى 90 % من سعر الشراء	سنتين
تهيئة مسكن	من 15 الى 25 سنة	- تصل قيمة القرض الى 90 % من سعر البيع ومن قيمة الكشف التقديري للاشغال	تمنح فترة تأجيل 06 اشهر للمقترض
شراء سكن ترقوي	لا تتعدى 30 سنة و السن الاقصى 75	تصل الى 90 % من قيمة الشراء	الى
قرض لشراء مسكن لدى الخاص			

المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك

### ○ كيفية تسديد القرض في كلتا البنكين BNA و CNEP

1. عندما يكون الخلل الشهري اقل او يساوي 3 مرات الحد الأدنى لاجر بين (18000 و 54000 ) تكون القدرة على السداد 30 %
2. عندما يكون الدخل الشهري اقل او يساوي 6 مرات الحد الأدنى لأجر بين ( 54000 و 108000 ) تكون القدرة على السداد 35 %
3. عندما يكون الدخل الشهري أكثر من 6 مرات الحد الأدنى لأجر اي أكثر من 108000 تكون القدرة على السداد حسب موافقة الزبون

نستنتج من خلال ما سبق انه يتم تسديد مبلغ القرض من طرف البنكين وفق حالات مختلفة ؛ بداية من الحد الأدنى وما فوق أي حسب الدخل الشهري للإفراد ، من الأقل إلى الأكثر) بالإضافة إلى القيام باقتطاعات شهرية من حساب الافراد وتشمل أصل القرض والفائدة المتفق عليها في العقد وذلك لإعطاء الفرد كل الحلول المناسبة له لاقتناء حاجياته .  
وعندما يكون الشخص الدخل الشهري له لا تكفيه لاقتناء أي نوع من انواع القروض يمكن له ادخال شريك معه حيث تحسب له مجموع الدخل الشهري له مع زيادة الدخل الشهري لشريكه في القرض وتقطع له الاقساط الشهرية حسب الاتفاق .

### ○ التأخر عن الدفع :

في حالة التأخر في دفع مبلغ من الاصل او الفائدة الى ما بعد الترخيص المحدد ، يتم قبض فائدة عن التأخير الى غاية التسديد الفعلي ، و يتم حساب هذه الفائدة على اساس النسبة المطبقة على المكشوف حسب شروط البنك السارية مضاف إليها 1% شهريا .

### ○ الضمانات المقدمة للبنكين هما :

- 1 / رهن عقاري من الدرجة الاولى عن العقار الممول من طرف البنك
- 2 / وثيقة التأمين ضد عدم القدرة على الدفع لدى شركة ضمان القرض العقاري
- 3 / وثيقة تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تفويض لفائدة البنك تجديدها عند حلول اجلها لغاية انقضاء القرض
- 4 / في حالة كراء مسكن يجب ان تكتب وثيقة تأمين على الحياة تغطي مدة القرض .

### ○ مخاطر القروض في البنكين :

يتمثل خطر القرض العقاري في البنوك في عدم التسديد أو التأخر على المدة المفروضة للمقترض وفي هذه الحالة تلجأ الوكالة إلى اخذ إجراءات وقائية وهي كالتالي :

- تذكير المقترض عبر رسالة هاتفية بالتسديد ، وفي حالة عدم الاستجابة إلى للتذكير الاول يرسل له إنذار ثاني ؛

○ وفي حالة عدم التزام المقترض بالتذكير والإنذار مدة 15 يوم يتم إرسال الوثائق الخاصة بالقرض ومعلومات الخاصة بالمقترض للقيام بالإجراءات القانونية اللازمة لاسترجاع مبلغ القرض من خلال تجميد حساباته وبيع الرهن المتفق عليه في العقد من اجل تحصيل قيمة القرض مع الفوائد.

### ■ اتخاذ القرار النهائي

يتبع البنك هذه الخطوة لتفادي مخطر عدم السداد و يقوم بما يلي:

#### 1 / في بنك BNA

- تحصيل البنك كل الوثائق المطلوبة من المقترض لمعالجتها و تأكد من مطابقتها لشروط خاضعة في الاتفاقية، و تعرف على مدى مصداقية الوثائق لتكوين الملف
- جمع المعلومات الشخصية للعميل و نوع وظيفته و دخله لمعرفة مدى قدرته على التسديد، و التحقق من قيمة الضمانات المقدمة و صحة كل الوثائق المتعلقة بالدخل من اجل حساب التسديدات الشهرية لزبون .
- يقوم المكلف بدراسات بمتابعة الملف و مصادقة عليه على مستوى الوكالة و تعرض على لجنة القرض لاتخاذ القرار النهائي .
- في الأخير تأتي مرحلة اتخاذ القرار السليم بالقبول أو الرفض، إذا كان ملف مقبول يفتح حساب لزبون و يخصم عمولة الدراسة و تقدم المبلغ، أما في حالة الرفض يبلغ كتابيا رفض الملف لعدم توفر شروط مطلوبة فيه

#### 2 / في بنك CNEP

- يقوم البنك بتحصيل كل الوثائق المقدمة من طرف الزبون لتكوين ملف القرض ثم بعد ذلك استخراج بطاقة تقنية لزبون حيث تتضمن ( مبلغ القرض، مدة القرض، نسبة القرض)؛
- بعد ذلك يقوم البنك باجتماع دوري على الملفات و دراستها لإبداء الرأي يكون باستفادة طالي القرض أو رفض ملفه نظرا لعدم توفر الشروط المطلوبة فيه؛ لقيام بالمحضر يضم قائمة المستفيدين و المرفوضين؛
- في الأخير مرحلة اتخاذ القرار في حالة قبول ملف القرض، يفتح لزبون حساب بنكي و يمضي على شهادة القبول بعد ذلك يبرم عقد القرض، و في حالة الرفض يبلغ كتابيا رفض الملف لعدم توفر الشروط الموضوعية.

### المبحث الثاني: تحليل و مناقشة نتائج الدراسة

سنتطرق في هذا المبحث إلى تحليل النتائج المتوصل إليها من طرف البنكين ، في المقارنة بين إجراءات منح قرض عقاري بين بنك BNA و CNEP و إحصائيات ملفات القروض المقدمة ، لمعرفة مدى فعالية مساهمة كل من بنكين في قطاع السكن، ثم قمنا بربط النتائج بفرضيات

### المطلب الاول : إحصائيات حول ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف البنكين

سنتطرق في هذا المطلب إلى معرفة عدد القروض الممنوحة من طرف البنكين للأفراد و مبالغهم

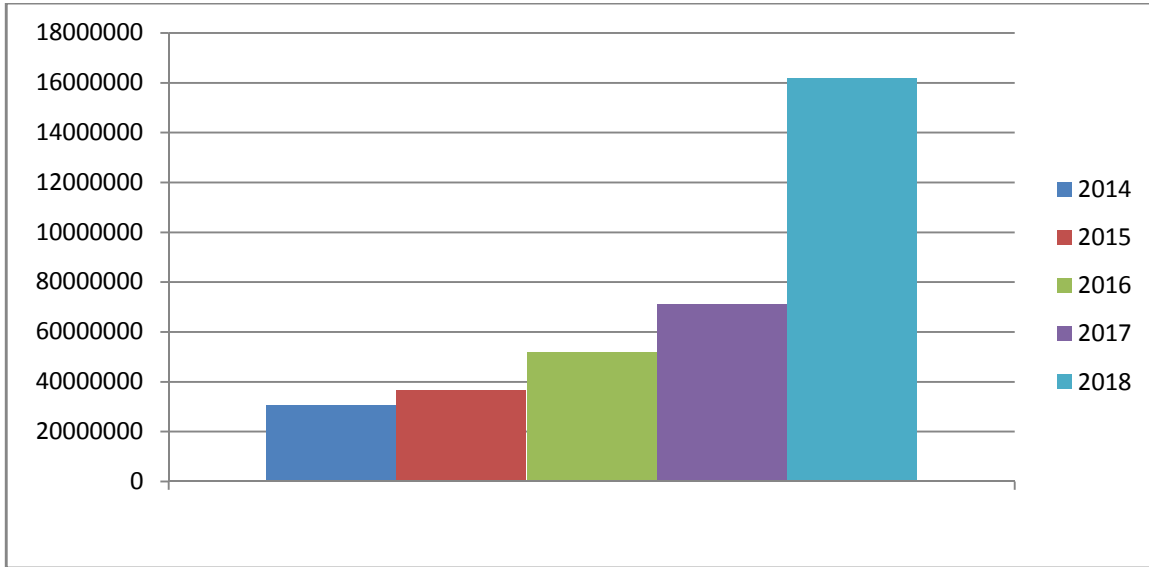
## الفرع الاول : إحصائيات عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BNA

## جدول 10.2: تطور الحجم القروض العقارية الممنوحة من BNA

السنوات	عدد الملفات	المبالغ المالية المقدمة للقروض العقارية
2014	11	30559510,00
2015	14	36665493,30
2016	20	51749731.12
2017	31	71037285.74
2018	53	161926782.53
مجموع	129	244938602,69

المصدر: من اعداد الطالبة اعتمادا على المعلومات المقدمة من طرف البنك

## الشكل رقم 01 : تطور الحجم القروض العقارية الممنوحة من BNA



المصدر من اعداد الطالبة اعتمادا على المعلومات المقدمة من طرف بنك BNA

نستنتج من هذا البيان الذي يوضح حجم المالي لقروض العقارية أن المبالغ في حالة تزايد خلال هذه السنوات، حيث بدأت بمبلغ مالي منخفض في سنة 2014 ثم بدأ في الارتفاع في السنوات الاخرى وذلك لان الشخص اصبح عقلائي ورشيد ، بمعرفة الحاجيات الضرورية له ، ونظرا للتحفيز التي وضعها البنك للعميل.

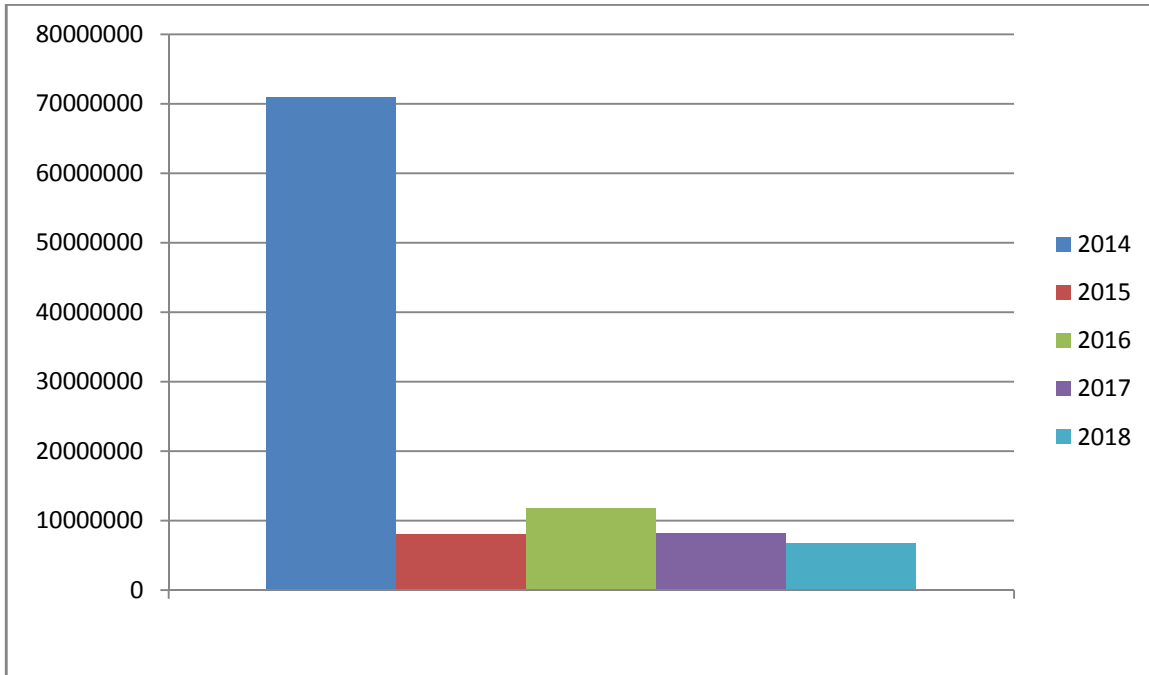
**الفرع الثاني : احصائيات عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك CNEP**

**جدول رقم 11.2 : تطور حجم القروض العقاري الممنوحة من طرف بنك CNEP**

السنوات	عدد الملفات	المبالغ المالية المقدمة للقروض العقارية
2014	130	708806966.00
2015	72	80361715.00
2016	75	117878707.00
2017	47	81574500.00
2018	59	92798764.00
المجموع	383	1081420652.00

المصدر : من اعداد الطالبة وفق للوثائق المقدمة من طرف بنك CNEP

**الشكل رقم 02 : تطور حجم القروض العقاري الممنوحة من طرف بنك CNEP**



المصدر من اعداد الطالبة اعتمادا على المعلومات المقدمة من طرف بنك CNEP

نستنتج من هذا البيان الذي يوضح حجم المالي لقروض العقارية التي منحها بنك CNEP أن في سنة 2014 شهد البنك ارتفاع في حجم القروض نتيجة تزايد طلب العرض الذي أدى إلى زيادة الطلب و في هذه السنة دفعت قروض استثمارية كبيرة في هذه الفترة هذا لسياسة الدولة التي هدفت إلى تشجيع الإقراض بتسهيل عمليات من طرف بنك CNEP، إلا انه تراجع حجم

القروض العقارية في سنة 2015 ذلك لقلّة عرض القروض وتّهرب الافراد من دفع الفوائد وذلك تخوفا من الوقوع في الرّبي بسبب و السبب الأخر هو ضعف عدد العمال في وكالة CNEP .

ثم ارتفع سنة 2016 ، وبعدها نلاحظ في سنة 2017 وذلك بسبب ضعف القدرة الشرائية للافراد ، وفي سنة 2018 ارتفاع بسيط وذلك بسبب انخفاض نسبة الفائدة للقروض العقارية و زيادة مدة استرداد الاموال والسبب الأخر هو تغيير النظام الجديد الذي تعمل به الوكالة في هذه السنة بالذات .

### المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة لدى البنكين في منح قرض عقاري

من خلال تربصنا سنقوم بتحليل النتائج متوصل إليها من خلال دراسة ملف قرض عقاري لبنكين و إحصائيات الملفات القروض المقدمة خلال فترة الدراسة، كما سنتطرق في هذا المطلب إلى الإجراءات المتبعة لكل بنك على حد في منح قرض عقاري .

### الفرع الأول: الإجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري لزبون في بنك BNA

البنك قرض عقاري و يضعه تحت تصرف الأفراد لتسهيل عملياتهم و الحصول على مسكن، بحيث يقوم بإتباع الإجراءات التالية لاتخاذ القرار السليم، حيث تضمنت ما يلي :

#### 1/ موضوع القرض: قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة " شراء مسكن ترقوي بمساعدة "

#### 2/ الملف المطلوب من الزبون : الملف التقني لزبون

- طلب قرض وفق نموذج البنك الوطني الجزائري
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية سارية المفعول
- شهادة اقامة سارية المفعول
- شهادة ميلاد رقم 12
- شهادة عمل
- وثيقة اثبات عدم الحصول على أي قرض آخر من جهة أخرى
- ترخيص بالاقتطاع من الحساب
- اخر تنبيه جبائي و مستخرج ضريبي سارية المفعول
- قرار منح المساعدة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL
- عقد البيع على التصاميم موثق مسجل ومشهر
- شهادة الضمان من الصندوق الضمان و الكفالة التعاضدية سارية المفعول

معلومات حول الزبون في بنك BNA:

الاسم : X

اللقب : Y

تاريخ الميلاد : 25 / 12 / 1967 بورقلة

الحالة العائلية : متزوج

نوع القرض : قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة : شراء مسكن ترقوي بمساعدة "

مبلغ القرض : 912868.00 دج

الدخل الشهري : 62904.00 دج

المهنة : موظف

• معلومات حول ملكية الارض في بنك BNA

مساحة العقار : 5364 م<sup>2</sup>

الموقع : حي النصر بامنديل الجديدة بلدية ورقلة دائرة ورقلة ولاية ورقلة الحصة وُقم 02

تحدها شرقا : طريق معبد مزدوج

جنوبا : ارض شاغرة + مركز الترفيه العائلي

شمالا : طريق معبد

غربا : سكنات اجتماعية

• هيكل التمويل :

تكلفة العقار : 2812868.00

المساهمة الشخصية : 1200000.00 دج

مدة القرض = 120 شهر اي 10 سنوات

مدة الارجاع : 06 اشهر

نسبة الفائدة : 1 %

تأمين القرض : 5431.56

عمولة التسيير : 5431.56

مبلغ الدفع الشهري : 8397.33

الرسم على القيمة المضافة : 19 %

حساب الفائدة : قيمة القرض × معدل الفائدة / 912868.00 × 1 % = 9128,68

• حساب قيمة الرسم على القيمة المضافة = 9128.68 × 19 % = 1734.4492

جدول رقم 7.2: اهتلاك القرض لمدة 10 سنوات من بنك BNA

القرض	الفائدة	القسط الشهري	الاهتلاك	TVA % 19	مبلغ التأمين	المبلغ المتبقي
912868.	754.39	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	821581.2
821581.2	677.66	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	730294.4
730294.4	600.14	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	639007.6
639007.6	521.83	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	547720.8
547720.8	442.72	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	456434
456434	362.82	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	365147.2
365147.2	282.10	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	27386.4
27386.4	200.55	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	182573.6
182573.6	118.17	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	91286.8
91286.8	34.95	8397.33	91286.8	1734.4492	5431.56	0.00

المصدر : من اعداد الطالبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف البنك

الفرع الثاني : الاجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري في بنك CNEP

يقدم بنك CNEP أنواع عديدة من القروض العقارية للأفراد لتسهيل عملية الحصول على مسكن، بحيث البنك يتبع بعض الإجراءات ليتخذ قرار قبول منح القرض، حيث يتضمن ما يلي،

- 1/موضوع القرض: شراء مسكن مدعم ؛

-2/ الملف المطلوب من الزبون: الملف التقني لزبون؛

• معلومات حول الزبون في بنك CNEP:

✚ الاسم : X

✚ اللقب : Y

✚ تاريخ الميلاد : 25 / 12 / 1967 بورقلة



- ✚ الحالة العائلية : متزوج
- ✚ نوع القرض : قرض لشراء مسكن مدعم
- ✚ مبلغ القرض : 8484000.00 دج
- ✚ الدخل الشهري : 205430.68 دج
- ✚ المهنة : متقاعد
- ✚ القدرة على التسديد 50 % : 112986,87 دج
- معلومات حول ملكية الارض في بنك CNEP
- ✚ مساحة العقار : 104.9 م<sup>2</sup>
- ✚ نوع العقار : منزل مكون من 4 غرف F4
- هيكل التمويل :
- ✚ تكلفة العقار : 9984534.95
- ✚ المساهمة الشخصية : 1500000 دج
- ✚ مدة القرض = 25 سنة
- ✚ مدة الارجاع : 06 اشهر
- ✚ نسبة الفائدة: 3%
- ✚ مبلغ الدفع الشهري : 40232.09 دج
- ✚ الاهتلاك : 339360 دج
- ✚ مبلغ التامين : 3139,08 دج
- ✚ الرسم على القيمة المضافة : 0,00%

### جدول رقم 8.2 : اهتلاك القرض لمدة 25 سنة من بنك CNEP

المبلغ المتبقي	الاهتلاك	مبلغ التأمين	TVA	القسط شهري	الفائدة	القرض
8144640	339360	3139.08	0.00	40232.09	20680.30	8484000.00
7805280	339360	3139.08	0.00	40232.09	20085.62	8144640
7465920	339360	3139.08	0.00	40232.09	19472.84	7805280
7126560	339360	3139.08	0.00	40232.09	18841.43	7465920

6787200	339360	3139.08	0.00	40232.09	18190.81	<b>7126560</b>
6447840	339360	3139.08	0.00	40232.09	17520.41	<b>6787200</b>
6108480	339360	3139.08	0.00	40232.09	16829.61	<b>6447840</b>
5769120	339360	3139.08	0.00	40232.09	16117.80	<b>6108480</b>
5429760	339360	3139.08	0.00	40232.09	15384.34	<b>5769120</b>
5090400	339360	3139.08	0.00	40232.09	14628.57	<b>5429760</b>
4751040	339360	3139.08	0.00	40232.09	13849.82	<b>5090400</b>
4411680	339360	3139.08	0.00	40232.09	13047.38	<b>4751040</b>
4072320	339360	3139.08	0.00	40232.09	12220.53	<b>4411680</b>
3732960	339360	3139.08	0.00	40232.09	11368.53	<b>4072320</b>
3393600	339360	3139.08	0.00	40232.09	10490.62	<b>3732960</b>
3054240	339360	3139.08	0.00	40232.09	9586.00	<b>3393600</b>
2714880	339360	3139.08	0.00	40232.09	8653.87	<b>3054240</b>
2375520	339360	3139.08	0.00	40232.09	7693.39	<b>2714880</b>
2036160	339360	3139.08	0.00	40232.09	6703.69	<b>2375520</b>
1696800	339360	3139.08	0.00	40232.09	5683.90	<b>2036160</b>
1357440	339360	3139.08	0.00	40232.09	4633.08	<b>1696800</b>
1018080	339360	3139.08	0.00	40232.09	3550.30	<b>1357440</b>
678720	339360	3139.08	0.00	40232.09	2434.59	<b>1018080</b>
0.00	339360	3139.08	0.00	40232.09	1284.94	<b>339360</b>

المصدر : من اعداد الطالبة اعتمادا على المعلومات المقدمة من طرف البنك CNEP

**الفرع الثالث : تحليل نتائج مقارنة بين قرضين عقاريين لدى البنكين BNA و CNEP**  
**جدول رقم 9.2 : تحليل نتيجة مقارنة بين الاجراءات و الشروط لقرضين عقاريين في**  
**CNEP و BNA**

البنوك	BNA	CNEP
مبلغ القرض	24% من قيمة المسكن	قد يصل الى 90 % منقيمة المسكن
مدة القرض	يسدد القرض في 10 سنوات	تسدد القرض 25 سنة
معدل الفئدة	1%	3%
كيفية تسديد القرض	تسدد المستحقات شهريا عن طريق اقتطاع من حسابه	يسدد المبلغ شهري بالاقتطاع من الاجر
المساهمة الشخصية	65% من السعر الاجمالي للمسكن	فرق بين قيمة القرض و سعر المستقبلي
الضمانات المطلوبة	العقار الممول مرهون من الدرجة الاولى لصالح البنك	رهن العقار من الدرجة الاولى
المدة التي تتم فيها دراسة الملف	حوالي شهر واحد	شهر واحد

**المصدر : من اعداد الطالبة اعتمادا على معلومات المقدمة من طرف البنك**

نستنتج من خلال جدول المقارنة نستنتج بأن بنك BNA يساهم في قطاع السكن عن طريق منح القروض العقارية بمختلف أنواعها و بمعدل فائدة 1 % حيث انه هناك زيادة كبيرة في حجم القروض الممنوحة وذلك راجع الى التسهيلات المقدمة من طرف البنك لتلبية رغبات الأفراد من اجل الحصول على مسكن ، مقارنة بينك CNEP انه يقدم قروض عقارية و بمعدل 3% و برغم من هذا إلا أن نجد ضعف كبير من الملفات قرض عقاري الممنوحة من طرف البنك ، نتيجة نقص الطلب على هذه القروض و اتجاه المقترضين لقرض عقاري إلى بنك BNA حيث انه يقدم أحسن العروض باختلاف أشكالها و تقديم تسهيلات ، و في الأخير نلاحظ مدى فعالية مساهمة بنك BNA في قطاع السكن بمنح القروض العقارية، و سيطرته في تمويل هذا القطاع و رغما انه كلتا البنكين يستعملان نفس الطرق و الاجراءات في منح القروض العقارية .

**خلاصة الفصل الثاني :**

للال الدراسة التطبيقية توصلنا إلى نتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة التي قمنا بها على مستوى بنك الجزائري الخارجي و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالتي ورقلة، حيث أوضحت الدراسة ان حجم الاموال الممنوحة من طرف البنك الوطني الجزائري اقل من القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنكنا كذلك من خلال الدراسة على إجراءات المتبعة و مختلف المراحل التي يمر بها طلب التمويل العقاري وهذا من شأنها يحدد قبول أو رفض الطلب من أجل التقليل من المخاطر المحتملة.

الخاتمة

## الخاتمة

حاولنا من خلال دراستنا لهذه المذكرة التطرق الى كيفية التمويل العقاري للتخفيف من ازمة السكن في الجزائر ، وذلك من خلال ابراز ماهية التمويل العقاري و اهميته و اهدافه ، حيث تناولت الدراسة في الفصلين النظري و التطبيقي موضوع دروا لتمويل المصرفي للعقار للتخفيف من ازمة السكن في الجزائر وعلاقة الاول بالآخر حيث تلعب المصارف او البنوك التجارية دورا هاما و اساسيا في تمويل قطاع السكن ، وهذا الاخير له مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للدولة ، حيث كل العنصر الاساسي و الفعال لتحقيق الاستقرار في شتى المجالات وهو ماجعل السلطات العمومية تولي لهذا القطاع اهتماما كبيرا .

كما تناولنا في هذه المذكرة الاجراءات التي تمر بها البنوك التجارية لتمويل المشاريع السكنية ، بالاضافة الى التعرف الى السياسة السكنية و الاسكان المتبعة في الجزائر .

ويتضح ذلك من خلال النتائج المتوصل اليها في الدراسة لكل من البنكين BNA و CNEP بناء على الاشكالية الاساسية المتمثلة في : كيف يمكن للبنوك التجارية ان تساهم من خلال التمويل العقاري في التخفيف من ازمة السكن في الجزائر ؟ يعتبر التمويل العقاري باب من ابواب الحصول على الفوائد بالنسبة للبنكين و ايضا تشجيعا للأشخاص الراغبين في الحصول على قروض زحل مشكلاتهم ، فالبنوك تقوم بتحمل المسؤولية الكبيرة في اتخاذ قرار منح القروض ودراسة الملف دراسة تحليلية وكمية وذلك من اجل الحماية من المخاطر ،واحد الضمانات اللازمة .

## اختبار الفرضيات

**أ: الفرضية الأولى:** يعتمد البنك عند منحه للقروض العقارية على معايير عملية دقيقة في دراسة ملف القرض العقاري، و مطابقته لشروط الموضوع و تأكد من صحة الوثائق المطلوبة من الزبون و هذا لعدم الوقوع في مخطر عدم السداد، واتخاذ القرار السليم لمنح القرض.

**أ: الفرضية الثانية:** يساهم كل من بنك BNA و CNEP في تمويل السكن عن طريق منح قروض العقارية بمختلف واعها، وتقدم تسهيلات للأفراد لتلبية رغباتهم و حصولهم على مسكن، و هذا قد يخفف من حدة أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

## نتائج الدراسة :

- اهمية البنوك التجارية في منح القروض العقارية للقضاء على مشكلة السكن في الجزائر
- دقة الاجراءات التي تتبعها البنوك التجارية لمنح القروض العقارية وذلك لتفادي الوقوع في مخاطر عدم السداد .
- يعتبر التمويل العقاري احد وسائل التمويل من اجل الحصول على قروض وحل مشاكل السكن وذلك من خلال التسهيلات المقدمة من طرف البنكين .
- اتباع اساليب دقيقة في منح القروض والتي تتمثل في الضمانات و ليضمن استرداد اموالهم .

- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف العميل .

### التوصيات :

- أهمية التمويل العقاري في التخفيف من ازمة السكن في الجزائر ، حيث تعتبر احد وسائل التمويل من اجل الحصول على قروض و حل مشكلة السكن .
- دور البنوك خاصة بنكي BNA و CNEP لهما دور فعال في تمويل قطاع السكن خاصة العقار في الجزائر حيث حول الى جلب الكثير من الزبائن .

### -آفاق الدراسة :

من خلال الدراسة و النتائج المتوصل إليها قد فتحت أمامنا آفاق بحثية هامة لموضوعنا والتي لم نستطيع التطرق إليها وهي • :

- إدارة مخاطر القروض العقارية.
  - آلية التمويل العقاري بالبنوك الإسلامية.
  - تطوير و تنوع أساليب و صيغ تمويل قطاع السكن.
- لقد حاولنا بكل جهد وإتقان في تلخيص هذا العمل وسعينا سعيا للوصول الى نتائج دقيقة حيث وفرت جل وقتي وتفكيري لانجازه بأحسن صورة وع ذلك لا ازعم اني بلغت به درجة الكمال فالكمال لله عز وجل وحده ، وهو نعم المولى ونعم النصير .

# قائمة المراجع



المراجع :

اولا : الكتب :

1- هاشم محمد القاضي ، " التمويل العقاري " دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة ، الطبعة 1 دار الفكر الجامعي ، سنة 2012

ثانيا :المذكرات و الاطروحات :

- 1/ عمراوي صلاح الدين ، "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير في الديموغرافيا ، جامعة حاج لخضر باثنة " غير منشورة " 2009
- 2/ 3/قسيمة مفيدة ، " دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وكالة سيدي عقبة ، مذكرة ماستر تخصص مالية وبنوك 2013/2012
- 4/ عيسى بوراوي ، " دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة العقيد لحاج لخضر ، باثنة 2013 / 2014
- 5/ صالح حجاجي ، "التمويل البنكي للسكن بين الشريعة و القانون "، دراسة مقارنة لبنكي CNEP و البركة بولاية الوادي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال ، 2014/2015
- 6/ بن خبشاش محمود ، " تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن " قسنطينة المديرية الجهوية ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر اكايمي في علوم التسيير تخصص مالية وبنوك .2015/2016
- 7/ عبيد نجوى / درار هندة ، " الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر " مذكرة ماستر اكايمي تخصص تمويل مصرفي سنة 2015/2016
- 8/ فاطمة الاخوة ، " التمويل المصرفي لقطاع السكن في الجزائر " دراسة مقارنة بين بنكين BNA و CNEP وكالة تقرت 2016/2017

ثالثا :المجلات :

- 9/ مناع ابتسام ، " قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع " مجلة العلوم الانسانية ، كلية الحقوق ، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة الجزائر 2017 العدد 47

الملاحق

الصفحة	البنك المقدم للوثائق	رقم الملحق
	الوثائق المقدمة من طرف بنك BNA	01
	الوثائق المقدمة من طرف بنك CNEP	02

الملحق رقم 01 : الوثائق المقدمة من طرف بنك BNA



البنك الوطني الجزائري  
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

تمت في  
الجزائر

ANNEXE III à la circulaire n° 2167 du 16.06.1997

DRE: -  
AGENCE:

طلب قرض

DEMANDE DE PRET IMMOBILIER BONIFIE

II. L'EMPRUNTEUR



1- IDENTIFICATION :

Nom .....  
Prénom : .....  
Fils (fille) de ..... et de .....  
Date et lieu de naissance 25/12/1967 ..... Ouargla  
Situation familiale célibataire  marié (e)  veuf (ve)   
Adresse du domicile actuel ..... P. Ouargla  
N° tel (mobile, fixe) 0660394511 ..... 0666516500  
Pièce d'identité N° 200587560 ..... délivrée le 19/10/1916 à Ouargla  
N° sécurité sociale 671372003647  
Registre de commerce N° ..... Identification fiscale .....  
Domiciliation bancaire : banque ( CCP )  
RIB/RIP

2- SITUATION PROFESSIONNELLE :

Nom et adresse de l'employeur ENTIP ..... N° Tel .....  
Date de recrutement .....  
Situation permanent (e)  contractuel (le)   
Poste occupé ingénieur

3- SITUATION FINANCIERE :

a. Revenus :

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

b. Crédit en cours :

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

**III. LE CREDIT SOLLICITE**

**1- objet du crédit :**

- Acquisition d'un logement promotionnel collectif achevé.
- Acquisition d'un logement promotionnel collectif vendu sur plans
- Acquisition d'un Logement Promotionnel Aidé
- Construction d'un logement rural.
- Construction d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies des wilayas du sud et des hauts plateaux.

**2- Renseignements sur le bien immobilier objet de financement :**

Adresse : C. le BORDONDEL Oran.

Prix d'acquisition du logement ou de construction du logement : 2.912.868,00 DA

**3- Structure de financement :**

Montant de l'apport personnel : 1.200.000,00

Autres apports (aide d'accès à la propriété CSL, FNPOS, ... etc.) : 700.000,00 + 500.000,00

Montant du crédit sollicité : 912.868,00

**IV. DECLARATION SUR L'HONNEUR**

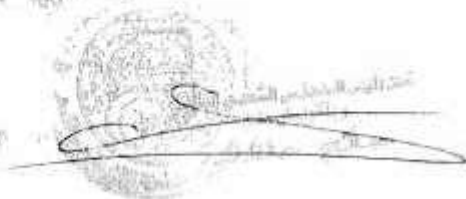
J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la BNA tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle jugera utile de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.

Fait à Oran le 11/01/19

SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR



SIGNATURE DU CO-EMPRUNTEUR  
OU CAUTION



ترخيص بالاقتطاع من الحساب

المولود بتاريخ: 1967/12/25

انا الموقع ادناه السيد:

بورقلة

الساكن بحي بني واقين ورقلة

الصادره بتاريخ :

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم:

المسلمة من طرف دائرة ورقلة (المقترض)

أرخص لهذا الأخير بأن يقتطع من حسابي رقم  
00100944 شهريا، مبلغ 8.397.33 دج، كتسديد للقرض


العقاري.

يبقى هذا الترخيص ساري المفعول إلى غاية التسديد الكلي والنهائي

لهذا القرض.

حرر في ورقلة بتاريخ 2019-04-14

توقيع المعنى

فراة و صدق عليهما  




المؤسسة الوطنية للأشغال في الآبار  
Entreprise Nationale des Travaux aux Puits  
Société Par Actions au Capital Social de 47.000.000 000 DA  
Centre de Service : 2113 - DH244 15900 - 2007 / 00124001 - 2218

مديرية الموارد البشرية  
دائرة إدارة المستخدمين  
رقم: . . . . / 2019

## شهادة عمل

أنا المصطفى أبناه رئيس دائرة إدارة المستخدمين للمؤسسة الوطنية للأشغال في الآبار الكائن مقرها بقاعدة 20 أوت 1955 حاسي مسعود ولاية ورقلة

أشهد أن السيد :

المولودة في : 25 ديسمبر 1967 ب : ورقلة ولاية : ورقلة

يعمل بمؤسستنا منذ : 2018/07/26

يشغل حاليا منصب : عامل صيانة مستوى 1

سلمت هذه الشهادة للمعني بناء على طلبه للعمل بموجبها طبقا للقانون.

حاسي مسعود في : 2019-01-21

رئيس دائرة إدارة المستخدمين



ع. مزهود

البيانات الاحصائية : قاعدة 20 أوت 1955 ص.ب 207 206 حاسي مسعود الهاتف : 213.29.79.88.50 الفاكس : 213.29.79.84.06 ص.ب 82 ب. ورقلة تليكس 44033 م.و.خ.ب الجزائر

E.493/01

ENTP Centre CRTD		Entreprise Municipale des Travaux aux Puits, SPA Boudary 30 (act) 1967 - D.P 206-207 Puits Hassasna Puits de Groupe Sonassat				TRAVAIL EN DE PAIE				
2404		MATRICULE: NOWEY PRENOM				MOIS: Février ANNEE: 2019				
FONCTION: AGENT D'ENTRETIEN NIVEAU 1		DT				STRUCTURE				
CLASSIFICATION		EP	ET	HEB ENF-S	HEB ENF-E	DATE CONTRAT		DEPT	LAVO	AGRO
GRANDE	MINCE	II	C	M		26/07/2016				
RUBRIQUES		NOMBRE		GAINS		RETENUES				
CODE	LIBELLE	OTRABES	TOUTE	IMPOSSIBLE	IMPOSSIBLE	DEPLIABLE	NONDEPLIABLE			
100	SALAIRE BASE	29,00		20 572,80						
106	IND EXPERIENCE PROFESSIONNELLE		4,25	874,34						
117	INDEMNITE NUISANCE			1 575,08						
125	INDEMNITE COMPLEMENT REVENU			483,33						
142	AVANCE PRIME FIDELITE MOTIVATI			32 970,58						
301	RETENUE ABSENCE	1,00							1 947,58*	
400	RETENUE MUTUELLE MIP	56 479,84	2,00					1 129,60		
406	RETENUE SECURITE SOCIALE	56 479,84	8,00						5 085,10	
408	IRG	48 984,75						4 177,65		
408	COTISATION PCR MIP	56 479,84	2,50					1 412,00		
500	JPRU SIF ZONE D	19,35	1 034,75		20 022,41					
502	INDEMNITE FEMME AU ROYER				1 500,00					
587	JPRU CONGE SIF ZONE D	3,22	1 034,75		3 334,57					
650	COTISATION AXA EMPLOYE							322,10		
CRABAT	NUMERO ADRESSE	NUMERO SLS	NET A PAIER	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL			
30	518 280 58		69 212,57	56 479,84	24 058,00	7 041,10	5 082,10			

- كشف الأجور



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
عقد بيع بناء على التصاميم

مكتب الأستاذ: مخلوفي محمد  
المؤرخ الثامن بحي 24 فبراير لانسيس  
سابقا ورقلة.  
«عقد بيع مسكن بناء على التصاميم  
رقم الضمورس: 2018/

قبي:

2018

أمام الأستاذ: مخلوفي محمد المؤرخ المودج أحفله/

حضر

**البائعين: ديوان الترقية والتسيير العقاري بورقلة OPGI المنشأة بموجب المرسوم 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93/08 المؤرخ في 1993/01/02 الكائن مقره بحي النصر بلدية ورقلة ، سجل تجاري بتاريخ 2008/12/16 رقم: 98 0122141B-30/00 (معدل) والحاملة الرقم الجبلي 099130019120629 المعتمدة لممارسة مهنة مرفق عقاري بمقرر رقم: 150059 3001M المؤرخ في 2016/03/19 لممارسة الترقية العقارية، والممثلة بالسيد حمدي يوسف بن عامر المولود في (1969/09/16) ببولوجين الجزائر الساكن بتجزئة بحي النصر ورقلة شهادة ميلاده الأصلية رقم: 02198 ونسخة من رخصته للسياقة رقم: 4224/649/2017 الصادرة بتاريخ 2017/01/30 الصادرة عن بلدية القليعة ولاية نهبازة المعين بموجب المقرر رقم 621 المؤرخ في 2017/06/21 الصادر عن السيد وزير السكن والعمران والمدينة. ---- من جهة أولى**

المؤسسون بتاريخين: الخامس والعشرون

**المقتني السيد**

ديسمبر الف وتسعمائة و سبعة و ستون (1967/12/25) بورقلة، حسب شهادة ميلاده رقم: 01372 الساكن بشوارع فلسطين رقم: 60 بني ثور ورقلة ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: . الصادرة عن دائرة ورقلة بتاريخ: 2015/07/06. وهو من جنسية جزائرية. ---- من جهة ثانية

من جهة ثالثة

**الباب الأول - العرض :**

**01 - تصويم البائعين - كما هو قائم :**  
- يصرح البائع - كما هو قائم - بأنه بائع في بناء المجمع العقاري الذي تشكل الشقة موضوع هذا البيع جزءا منه والتي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم : 11-04 المؤرخ في : 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .  
- وهذا المجمع العقاري والوعاء الذي بني عليه والذي يتم التذكير به على النحو التالي:-----

**أولا : تعيين الوعاء العقاري :**

- العقار عبارة عن قطعة أرض صالحة للبناء مساحة الإجمالية للعقار تقدر بـ 5364 م<sup>2</sup> خمسة آلاف و ثلاثمائة و أربعة و ستون متر مربع تقع بحي النصر بامتداد الجديدة بلدية ورقلة دائرة ورقلة ولاية ورقلة حصة رقم 02 مخصصة لإنتاج 100 مسكن ترقوي مدغم (L.P.A) و 36 محل تجاري في إطار الترقية العقارية محدودة كما يلي شمالا : طريق معبد /- جنوبا : أرض شاذرة + مركز الترفيه العائلي ، شرقا : طريق معبد مزدوج ، غربا : سكنات إجتماعية إضافة إلى هذا التعيين فإن العقار موجود بكل ارتفاعاته و منحدراته بدون أي إستثناء أو تحفظ مع عدم ضمان نقصان أو زيادة في المساحة المصرح بها و لا يحق لأي طرف المطالبة بفسخ العقد إذا لم يتعد الفرق في المساحة 20/01 من نقصان أو زيادة.-----

**أصل ملكية الوعاء العقاري -**

- إن العقار المعين أعلاه تملكته ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية ورقلة كما يلي :-----  
\* بالنسبة للترقية : عن طريق \* عقد بيع رقم 139 المؤرخ في 2007/04/21 من طرف مديرية الاك الدولة لولاية ورقلة المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بورقلة في 2007/05/23 المشهر بالمحافظة العقارية بورقلة في 2007/07/22 جزء 462 رقم 04 وبموجب عقد بيع تعديلي رقم 331 من سجل العقود الإدارية لسنة 2001 معد من طرف مديرية املك الدولة لولاية ورقلة في 2011/11/29 المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بورقلة المشهر بالمحافظة العقارية بورقلة في 2011/11/23 ايداع رقم 1392/38 جزء 606 رقم 64 ، وبموجب عقد بيع تعديلي في إطار الترقية العقارية رقم 33 من سجل العقود الإدارية لسنة 2014 معد من طرف مديرية املك الدولة لولاية ورقلة في 2014/02/23 المسجل بمقتضية التسجيل والطابع بورقلة في 2014/02/25 المشهر بالمحافظة العقارية بورقلة في 2014/02/26 ايداع رقم 555/48 جزء 696 رقم 50  
-الصفحة الأولى-



علامة التسجيل: سجل بمقتضية التسجيل  
و الطابع بورقلة قسي: 2018/09/05  
مجال اتصال رقم: 1846296-ر لانسيس  
المقتضية ابتداء سماحي بر رقم: /-----

"SIMULATION CREDIT IMMOBILIER"

Nom de l'emprunteur	
Prénom de l'emprunteur	
Date de naissance :	25/12/1967
Revenu de l'emprunteur :	62904
Bénéficiaire epargnant BNA :	Non Epargnant
Coût du logement :	2812868 <i>تسعة الف الف دينار</i>
Apport personnel :	1200000 <i>المساهمة الشخصية</i>
Durée maximum du crédit :	282
Durée demandée :	120

RESULTAT DE LA SIMULATION

Montant du crédit accordé par la banque :	912 868,00 <i>مبلغ القرض</i>
Taux de l'apport personnel du client :	67,55 %
Aide CNL - Caisse Nationale du Logement :	700000 <i>الإعانة الممنوحة للقرض</i>
La durée du crédit (Mois) :	120 <i>مدة القرض بالشهور</i>
Dont un différé de remboursement de (Mois) :	6 <i>مدة الأرباح</i>
Taux d'intérêt :	1,00 % <i>نسبة الفائدة</i>
Prime d'assurance décès FLAT :	26.108,00
Prime d'assurance décès Mensuelle :	
Prime SGCI en TTC :	5 431,56 <i>تأمين القرض</i>
Montant de la commission gestion en (DA) :	5 431,56 <i>عمولة التسيير</i>
Mensualité de la prime d'assurance en (DA) :	
Montant de la mensualité du crédit :	8 397,33
Mensualité TOTALE en (DA) :	8 397,33 <i>مبلغ الدفعة الشهري</i>
Etat final de la demande de crédit :	Demande Acceptée

TVA 19 %

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



Critères de recherche utilisés

Norm Complet:		Date de Création/Naissance:	12/25/1967 12:00:00 AM
Type de document:	NIN	Pays du Document:	ALGERIE
Pays de création/nnaissance:	ALGERIE	NIF:	
Algérien:	Oui	Wilaya de Naissance:	OUARGLA
Commune de Naissance:			
Consentement préalable:	Oui		
		Numéro du Document:	109671089013720068
		Type de Personne:	Particulier
		Genre:	Masculin
		Numéro de l'Acte de Naissance:	01372
		Motif de consultation:	Contrôle de l'information des risques

Résultat de la Recherche:

**\*\*Aucune déclaration n'a été enregistrée dans le Système selon les critères de recherche susvisés\*\***

دقيقة إشارات عدم وجود صرفه آخر  
بمجرد مراجعة القرية.

**BANQUE NATIONALE D'ALGERIE**

Ouargla le; 14-03-2019

**DRE OUARGLA « 184 »****AGENCE OUARGLA « 944 »**

الموافقة البنكية

**NOTIFICATION DE L'ACCORD BANCAIRE**

MR:

Objet : A/S de votre demande de financement.

**Achat logement « Dispositif LPA »**

En réponse à votre demande de financement du 11/03/2019, nous avons le plaisir de vous informer que notre banque consent à vous accorder le crédit ci-dessous détaillé :

01. Crédit immobilier bonifié à hauteur de : 912.868,00 DA  
 - durée : 10 Ans dont six mois de différé  
 -Taux d'intérêt 1%

La libération de ce crédit est subordonnée par les conditions suivantes :

**A priori:**

01. ouverture d'un compte de chèques
02. signature d'une convention de crédit en quatre (04)
03. exemplaires, d'un tableau d'amortissement et d'un billet à ordre global renouvelable semestriellement, représentant le montant en principal et intérêts du crédit encouru accordé.
04. Signature de l'autorisation de prélèvement sur compte.
05. Provisionnement sur votre compte de chèque le montant de la commission de gestion.
06. Susception de la police d'assurance –crédit auprès la SGC.
07. Police d'assurance décès –IAD (décès –invalidité absolue et définitive)

**A posteriori :**

01. Suscription avec délégation au profit de la BNA Police d'assurance catastrophes naturelles(CATNAT).
2. Recueil de l'hypothèque conventionnel de premier rang en faveur BNA.

**Copie :** -l'intéressé

- Dossier
- DRE Ouargla 184

**LE DIRECTEUR D'AGENCE**


DIRECTEUR D'AGENCE  
BNA AG 944  
Arcène BELKSIER



البنك الوطني الجزائري  
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

ANNEXE VIII A LA CIRCULAIRE N°2158 DU 16/10/2017

AGENCE : Ouargla 944

ويعمل ابراهيم الماسي التوقيت

RECEPISSE DE DEPOT PROVISOIRE

Numéro d'ordre chronologique ° : 24

Nom et Prénom :

Date et lieu de naissance : 25/12/1967 A OUARGLA

Adresse : CITE BENI OUAGUINE -EL KSAR -OUARGLA

Tél :

Formule de financement sollicitée : Crédit Immobilier « dispositif LPA »

Date de dépôt du dossier : 07/03/2019

Cachet et signature :

  
LE DIRECTEUR D'AGENCE  
BNA AG 944  
Aïcène BELKSIE



البنك الوطني الجزائري  
BANQUE NATIONALE D'ALGERIE

ANNEXE VIII A LA CIRCULAIRE N°2158 DU 16/10/2017

AGENCE : Ouargla 944

ويعمل اذراع البنك الجزائري

RECEPISSE DE DEPOT DEFINITIF

Numéro d'ordre chronologique ° : 024

Nom et Prénom :

Date et lieu de naissance : 25/12/1967 A OUARGLA

Adresse : CITE BENI OUAGUINE -EL KSAR -OUARGLA

Tél :

Formule de financement sollicitée : Crédit Immobilier « dispositif LPA »

Numéro et date de dépôt de la demande : 11/03/2019

Date de dépôt du dossier : 10/03/2019

Cachet et signature :

  
LE DIRECTEUR D'AGENCE  
BNA AG 944  
AHCENE BELKSIER  


الملحق رقم 02 : الوثائق المقدمة من طرف بنك CNEP

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



DEMANDE DE CREDIT  
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

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

**SALARIES**

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

**PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS**

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

**REVENUS**

Revenu mensuel net du postulant : ..... DA Revenu mensuel net du conjoint : ..... DA  
Revenu mensuel net des enfants : ..... DA Nombre d'enfants à charge : .....  
Autres revenus : Pension  Retraite  Revenu mensuel localif  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 domiciliaires	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature



**CO-EMPRUNTEUR OU CAUTION**

CO-EMPRUNTEUR  
 CAUTION

**IDENTIFICATION**

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

**SALARIES**

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

**PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS**

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

**REVENUS**

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

**CRÉDIT SOLLICITÉ**

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 : ..... DA
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 jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

**CRÉDITS EN COURS Autres Banques**

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

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

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature





ENTREPRISE NATIONALE DE PROMOTION IMMOBILIERE  
EPE - SPA / ENPI  
Capital: 1 000 000 000, 00 DA

DIRECTION REGIONALE SUD

REF /ENPI/DRS/ DCOM/ N° : 006/2019

Ouargla le : 07/01/2019

**ATTESTATION D'AFFECTATION**  
**(POUR CREDIT BANCAIRE)**

Nous soussignés Entreprise National de Promotion Immobilière (ENPI) ;  
atteste par la présente que Mr (Mme) \_\_\_\_\_ né (e) le :  
~~28/05/1983~~ est postulant (e) a l'acquisition d'un Logement Promotionnel  
Public (LPP) , identifié comme suit :

- Wilaya : **Ouargla**
  - Commune : **Ouargla**
  - Programme : **294 Logements Promotionnels Publics en individuel duplex LPP**
  - Logement N° : **154**
  - Typologie : **F4**
  - Surface Foncière : **250m<sup>2</sup>**
  - Surface habitable : **104,9m<sup>2</sup>**
- Le prix de logement ( y compris montant de la cour ) en **TTC : 9 984 534,95DA**
- Le montant déjà payé : ..... : **1 500 000 DA**
- Le reste à payer : ..... : **8 484 534,95DA**

Copie Conforme  
à l'Original

La présente attestation est délivrée a l'intéressé uniquement pour  
l'octroi d'un crédit bancaire , sa durée de validité est de **Quarante Cinq ( 45 )**  
**jours** a compter de la date de sa signature ; passé .cette date la présente  
attestation est nulle et non avenue

**Le Directeur Régional**



DIRECTION REGIONALE SUD  
Siège Social : Hô El Nour Bamièdli - Ouargla  
Tél : 029 60 66 26  
Fax : 029 60 60 27  
Email : enpiouargla30@gmail.com

Réseau : Ghardaia  
 Structure : 557 Ouargla

Date d'effet : 10/06/2019

**Fiche technique crédit** v 19.05.02

<b>Prêt</b>	
Catégorie de prêt	: Acquisition d'un logement promotionnel public "LPP" (Prêt bonifié)
coût d'acquisition	: 9 984 534,95 DA
Valeur du bien donné en garanti	: 9 984 534,95 DA
Type de prêt	: Initial
<b>Objet du prêt</b>	
	<b>Logement</b>
Promoteur	:
Site	:
Typologie	:
Surface	:
Coût	:
	<b>Terrain</b>
Objet du permis	:
Site	:
Surface	:
Coût	:
<b>Postulant</b>	
Nom et prénoms	:
Date de naissance	: 20/05/1969 (50 Ans)
Lieu de naissance	:
Qualité professionnelle	: Salarié, retraité ou fonction libérale
Lieu de résidence	:
Monnaie	:
Revenu mensuel	: 205 430,68 DA
S.M.I.G	:
Cotation du jour	:
Secteur d'activité	: Public
Profession	:
Employeur	:
Capacité de remboursement	: 112 986,87 DA
<b>Codébiteur</b>	
Lien de parenté	:
Nom et prénoms	:
Date de naissance	:
Lieu de naissance	:
Qualité professionnelle	:
Secteur d'activité	:
Profession	:
Employeur	:
Lieu de résidence	:
Monnaie	:
Revenu mensuel	:
S.M.I.G	:
Cotation du jour	:
Capacité de remboursement	: 0,00 DA
<b>Caution</b>	
Lien de parenté	:
Nom et prénoms	:
Date de naissance	:
Lieu de naissance	:
Profession	:
Employeur	:
Revenu mensuel	:
Montant de la caution	: 0,00 DA
Total capacité de remboursement : 112 986,87 DA	

<b>Rachat de créance</b>										
Créancier original :					Adresse :					
Montant crédit initial :					Comportemen :					
Montant de l'encours :					à la date de :					
Situation de rembour :					à la date de :					
Montant des impayés :					Nombre d'incidents de paiement :					
<b>Intérêts acquis</b>										
<b>Comptes C.E.L</b>		<b>C . P . T</b>		<b>Comptes C.E.P</b>		<b>Cessions</b>				
Date ouver	Montant	Date sousc	Montant	Date ouver	Montant	Qualité	Srcce	Date ouver	Montant	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
	0,00		0,00		0,00				0,00	
Total :	0,00	Total :	0,00	Total :	0,00			Total :	0,00	
Total Intérêts C.E.L :			0,00 DA		Total Intérêts C.E.P :			0,00 DA		
<b>Assurance (Cardif)</b>										
<b>Postulant</b>					<b>Codébiteur / Caution</b>					
-Formule simple (Décès seul)										
<b>Credit à octroyer</b>										
<b>Bonifié</b>										
8 484 000,00 DA sur une durée de 25 ans à 3 %										
Différé : 6 mois Intérêts intercalaires : 127 260,00 DA										
Echéance :		40 783,55 DA			Assurance :		3 139,08 DA		Mensualité :	43 922,63 DA
<b>Epargnant C.E.P</b>										
0 %										
Différé : Intérêts intercalaires :										
Echéance :		0,00 DA			Assurance :		0,00 DA		Mensualité :	0,00 DA
<b>Non épargnant</b>										
0 %										
Différé : Intérêts intercalaires :										
Echéance :		0,00 DA			Assurance :		0,00 DA		Mensualité :	0,00 DA
Montant du crédit à accorder :		<b>8 484 000,00 DA</b>			Taux moyen pondéré :		0,00 %			
Echéance :		0,00 DA			Assurance :		0,00 DA		Mensualité :	43 922,63 DA
<b>Assurance (SCCI)</b>					<b>Frais de dossier</b>					
Montant de la prime (TTC) : 100 959,60 DA					Frais de dossier (HT) : 25 000,00 DA					

	قائمة المحتويات
I	الاهداء
Ii	الشكر والتقدير
III	الملخص
IV	قائمة المحتويات
V	قائمة الجداول
VI	قائمة الأشكال
VII	قائمة الملاحق
VIII	قائمة الرموز
أ	المقدمة
<b>الفصل الاول</b>	
<b>الادبيات النظرية و التطبيقية</b>	
2	تمهيد
3	المبحث الاول : الادبيات النظرية لتمويل العقاري
3	المطلب الاول : مفاهيم عامة حول البنوك التجارية
3	الفرع الأول : تعريف واهمية البنوك التجارية
4	الفرع الثاني : أهمية البنوك التجارية
5	المطلب الثاني : مفاهيم عامة حول التمويل العقاري
5	الفرع الاول : ماهية التمويل
6	الفرع الثاني : ماهية التمويل العقاري
8	المطلب الثالث : ماهية السكن و السياسة السكنية
8	الفرع الاول : ماهية العقار والسكن و اهميته
11	الفرع الثاني : ماهية السياسة السكنية و اليتها
12	المبحث الثاني : الدراسات السابقة
12	المطلب الاول : الدراسات السابقة
15	المطلب الثاني : مناقشة الدراسات السابقة
17	خلاصة الفصل الاول
<b>الفصل الثاني</b>	
<b>دراسة مقارنة بين : البنك الوطني الجزائري BNA و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط . بنك CNEP</b>	

19	تمهيد
20	المبحث الأول: الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة
20	المطلب الأول : اختيار مجتمع الدراسة و تحديد متغيرات الدراسة
20	الفرع الأول: مجتمع و عينة الدراسة
21	الفرع الثاني : متغيرات الدراسة
21	الفرع الثالث: الأدوات المستخدمة في جمع المعطيات
21	المطلب الثاني: الطرق المتبعة في الموافقة على القروض العقارية من طرف البنكين
21	الفرع الأول: تقسيمات القروض العقارية المقدمة من طرف البنكين BNA و CNEP
24	الفرع الثاني: الاجراءات المتبعة لمنح قرض عقاري لدى البنكين BNA و CNEP
32	المبحث الثاني: تحليل و مناقشة نتائج الدراسة
32	المطلب الأول: احصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف البنكين BNA و CNEP
32	الفرع الأول: احصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك BNA
33	الفرع الثاني : احصائيات حول عدد ملفات القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك CNEP
35	المطلب الثاني : الاجراءات المتبعة في منح قروض عقارية لدى البنكين BNA و CNEP
35	الفرع الاول : الاجراءات المتبعة في منح قرض عقاري في بنك BNA
37	الفرع الثاني: الاجراءات المتبعة في منح قرض عقاري في بنك CNEP
40	الفرع الثالث : تحليل نتائج مقارنة بين قرضين عقاريين لدى البنكين BNA و CNEP
41	خلاصة الفصل الثاني
42	الخاتمة
43	المراجع
46	الملاحق