



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي الطور الثاني

في ميدان: علوم اقتصادية، علوم التسيير وعلوم التجارية

فرع: علوم الاقتصادية

تخصص : اقتصاد نقدي وبنكي

بـعـنـوان

تقييم تمويل البنوك التجارية لقطاع السكن -دراسة حالة القروض
العقارية في القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2010-2022-
وكالة ورقلة

من إعداد الطالبتان: بلعباس منال

سايح المبارك مريم

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2023/06/19

أمام اللجنة المكونة من :

الأستاذ/بوزيد السايح (أستاذ محاضر - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا
الأستاذ /بوختالة سمير (أستاذ محاضراً . جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا
الأستاذ/ عمر عزاوي (أستاذ محاضراً. جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

السنة الجامعية 2023/2022



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

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، الطور الثاني
في ميدان : علوم اقتصادية، علوم التسيير وعلوم التجارية
فرع: علوم اقتصادية
تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي
بعنوان:

**تقييم تمويل البنوك التجارية لقطاع السكن - دراسة حالة القروض
العقارية في القرض الشعبي الجزائري خلال الفترة 2010-2022 -
و حالة ورقلة**

من إعداد الطالبتان: بلعباس منال
سايح المبارك مريم

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2023/06/19

أمام اللجنة المكونة من :

الأستاذ/ بوزيد السايح (أستاذ محاضر - جامعة قاصدي مرباح ورقلة) رئيسا
الأستاذ / بوختالة سمير (أستاذ محاضر أ. جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مشرفا
الأستاذ/عمر عزاوي (أستاذ محاضر أ. جامعة قاصدي مرباح ورقلة) مناقشا

السنة الجامعية 2022/2023

الإهداء

إلى من أشرفت أيامي وأزهرت حياتي بهما إلى من أرجو
رضاهما عني و أنا بدعواتهم أستشير فلست أنا وجهدي
هذا إلا بعضا من قديم إحسانهما ومن شديد عنائهما ومن
طويل صبرهما... والداي العزيزين حفظهم الله وزينهم بتاج
الصحة والعافية الى اخواتي واخي وكل العائلة اقدم له الشكر

إلى كل من أنار لي درب العلم وكان لي شمعة منيرة:
أساتذتي طول مساري الدراسي

منال بلعباس

إليك: ضحكة القلب وبهجة الروح: أبي الغالي.
إليك: نبع الحب وفيض الحنان: أمي الحبيبة
إليكم أخوتي واخواتي الأعزاء كل باسمه.
إلى أعز الصديقات إلى كل من جمعتني بهم الأقدار
فكانت صداقتي بهم من نعم المولى
القدير: زملائي وزميلاتي دفعة 2023
إلى كل من أثار لي درب العلم وكان لي شمعة منيرة:
أساتذتي وأستاذتي.
إلى كل من يعرفني.

سايح المبارك مريم

الشكر

قال تعالى " و لئن شكرتم لأزيدنكم " فبالشكر تزيد النعم
فالشكر لله أولا وآخرا على ما أنعم به علينا من نعم كانت خير عون لنا
في إنجاز هذا العمل

ثم الشكر موصول لصاحب الفضل بعد الله في هذا الإنجاز:
للأستاذ الدكتور / بوختالة سمير

الذي أسعدنا بإشرافه على هذا العمل من البدء إلى الختام ولم يدخر
جهدا ولا وقتا إلا وقدمه في سبيل إنجاز هذا العمل, فخرجوا من الله أن
يمن عليه بوافر كرمه وأن يغدق عليه من واسع حسناته.
وإلى كل من أسدى لنا نصحا أو قدم لنا مشورة أو معونة أو شاركنا همنا
نقول لهم جزاكم الله عنا خير الجزاء

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة اشكالية واقع تمويل البنوك التجارية الجزائرية لقطع السكن عن طريق الفروض العقارية في القرض القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة خلال الفترة 2010-2022، ولتحقيق هدف الدراسة تم استعمال المنهج الوصفي في الجانب النظري ، و منهج الوصفي التحليلي في الجانب التطبيقي. كما تم استعمال اداة المقابلة بالإضافة الى استعمال وثائق الادارية لتوضيح آليات تسيير ملف طلب تمويل عقاري وإحصائيات البنك فيما يخص القروض العقارية.

وكأهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هذه الدراسة خلصت الدراسة إلى ضعف حجم القروض العقارية في هذه الوكالة ووجود معايير وإجراءات تتخذها هذه الأخيرة قبل منح قرار التمويل لكل نوع من أنواع التمويل العقاري، ومن أجل نجاح عملية التمويل العقاري.

الكلمات مفتاحية: بنوك تجارية، قطاع سكن، قروض عقارية، قرض الشعبي الجزائري.

ABSTRACT

This study aims to address the problematic of the reality of financing the Algerian commercial Yenuk for housing plots through real estate mortgages in the Algerian popular loan Ouargla agency during the period 2010-2022. The interview tool was also used, in addition to the use of administrative documents, to clarify the mechanisms for managing the real estate financing application file and the bank's statistics regarding real estate loans.

As the most important results reached through this study, the study concluded that the volume of real estate loans in this agency is double, and there are standards and procedures taken by the latter before granting the financing decision for each type of real estate financing, and for the success of the real estate financing process.

Keywords: commercial banks, housing sector, Mortgage loans, Algerian popular loan.

الفهرس

الصفحة	العنوان
I	إهداء
II	إهداء
III	شكر
IV	الملخص
VI	الفهرس
IX	قائمة الجداول
أ- ث	المقدمة العامة
	الفصل الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية للبنوك التجارية والقروض العقارية
2	تمهيد
3	المبحث الأول: الادبيات النظرية للبنوك التجارية و القروض العقارية
3	المطلب الأول: عموميات حول البنوك التجارية
07	المطلب الثاني: مفاهيم عامة حول قطاع السكن
09	المطلب الثالث : التمويل العقاري و القروض العقارية
13	المبحث الثاني : الادبيات التطبيقية للبنوك التجارية والتمويل العقاري (الدراسات السابقة)
14	المطلب الأول : الدراسات باللغة العربية
15	المطلب الثاني :الدراسات باللغة اجنبية
16	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: الدراسة التطبيقية
27	تمهيد
28	المبحث الأول :الطريقة والأدوات المستخدمة في الدراسة
28	المطلب الأول: الطريقة والادوات

34	المطلب الثاني: ادوات المستخدمة في الدراسة
37	المبحث الثاني: عرض وتحليل ومناقشة النتائج ادارة القرض العقاري
37	المطلب الأول: عرض النتائج الميدانية وتحليلها
38	المطلب الثاني: اجراءات منح قرض عقاري
47	خلاصة الفصل
49	الخاتمة
53	المراجع
58	الملاحق

قائمة الجداول والأشكال

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
30	تطور اجمالي القروض العقارية في القرض الشعبي	1 -2
32	يبين الملفات المقبولة والمرقوضة التي يمولها القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة	2 -2

مقدمة

✓ توطئة

تعدّ البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، حيث تساهم في النمو الاقتصادي وذلك من خلال توفير إمكانية تمويل الاستثمار في شكل قروض. كما أن للتمويل دور أساسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

و تعتبر إشكالية السكن من بين المواضيع التي ركزت عليها الدراسات الحديثة، نظرا للدور الإستراتيجي الذي يلعبه لسكن كخدمة إجتماعية وكسلعة إقتصادية، لذلك فإن قطاع السكني صنف من بين القطاعات الأساسية التي تليها الدولة إهتماما واسعا عند وضع مختلف برامجها التنموية.

في الوقت الحاضر أصبح العقار وتمويله من بين أهم الأمور التي يحتاجها الفرد ، وهذا خلال البنوك المختصة في التمويل العقاري تسعى الدولة إلى تحريك عجلة القطاع العقاري بمنح قروض عقارية للمساهمة في حل مشكلة السكن التي أصبحت من أهم الأمور التي تشغل الدولة. وفي الوقت الراهن لم يعد تمويل القروض العقارية حكرا على البنوك العقارية بل تعداه إلى مساهمة البنوك التجارية في عملية التمويل هذه، إلا أن هذه العملية تمر بعدة إجراءات يشترك فيها كل من البنك والعميل من أجل اتخاذ البنك لقرار منح الائتمان.

و الجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة السكن نظرا للزيادة الكبيرة لعدد السكان، الذي شهدته في العشرية الأخيرة مما أدى بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، حيث اتجهت إلى التنوع في صيغ الحصول على سكن، ذلك بهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول عليه وذلك حسب المقدرة المالية للأفراد.

ويعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري CPA بنك تجاري يقوم بتقديم قروض لتمويل القطاعات من بينها قطاع السكن حيث يتم تمويله عن طريق القروض العقارية، حيث سنحاول اجراء دراسة تقييمية لهذا البنك وبناء على ما تم طرحه وفي ظل الجدل القائم حول تمويل البنوك التجارية لقطاع السكن تبرز لنا اشكالية هذا البحث.

✓ الإشكالية الرئيسية:

ماهو واقع تمويل البنوك التجارية الجزائرية لقطاع السكن عن طريق القروض العقارية في القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة خلال الفترة 2010-2022؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية فانه يستوجب علينا طرح التساؤلات التالية:

- 1- ما هي الآليات المتبعة في عملية منح التمويل العقاري في القرض الشعبي الجزائري خلال فترة الدراسة ؟
- 2- ما هو واقع تطور القروض العقارية في المساهمة في تمويل قطاع السكن في القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة خلال فترة الدراسة؟

✓ فرضيات البحث

للإجابة على الإشكالية المطروحة ستحاول تبني الفرضيات التالية:

للـ هناك إجراءات متبعة في وكالة القرض الشعبي الجزائري في عملية منح التمويل العقاري تخص العميل وموضوع العقار؛

لا يساهم القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة بصورة فعالة في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية؛

✓ أسباب اختيار الموضوع :

- يرجع اختياري لموضوع المذكورة إلى عدة الأسباب منها :
- الدعم المعرفي في مجال تسيير البنكي للتمويل العقاري؛
- نوع الموضوع من اختصاص الطلبة؛

✓ أهمية الدراسة:

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

✓ أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى ما يلي:

- ✚ إبراز ومساهمة القرض الشعبي الجزائري في التمويل العقاري؛
- ✚ إبراز أهم المراحل و التقنيات المتبعة من القرض الشعبي الجزائري في التمويل العقاري؛
- ✚ إبراز اهم مؤشرات والاحصائيات المتعلقة بالقروض العقارية الممنوحة من طرف البنك محل الدراسة؛

✓ حدود الدراسة:

- الحدود الموضوعية: احتتمت الدراسة بالمواضيع المرتبطة بموضوع التمويل العقاري في الجزائر .
- الحدود المكانية: تم إجراء الدراسة الميدانية على مستوى القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة.
- الحدود الزمنية: اعتمدت بيانات الدراسة على بيانات وكالة ورقلة للفترة الممتدة من سنة 2010 إلى سنة 2022.

✓ منهج الدراسة:

من أجل معالجة موضوع الدراسة والإلمام بجوانبه والإجابة عن الإشكالية المطروحة ومحاولة إثبات الفرضيات المذكورة سابقا من عدمها، اعتمدنا على المنهج الوصفي في الجزء النظري من البحث، كما اعتمدنا على منهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية وهذا باستعمال أسلوب او طريقة IMERD .

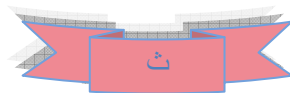
تمثلت الأدوات المستخدمة في الدراسة في المسح المكتبي من خلال الاطلاع على الأدبيات النظرية والتطبيقية لموضوع الدراسة بالإضافة إلى اعتماد أسلوب المقابلة من أجل التعرف على مختلف الإجراءات الميدانية لعملية منح التمويل العقاري وتفسير مختلف نتائج الدراسة. أما البرامج الإحصائية المستخدمة في الدراسة التطبيقية فتمثلت في برنامج WORD .

✓ صعوبات الدراسة:

✓ اهم صعوبة تمثلت في سوء الاستقبال من طرف المسؤولين للبنك ورفض اجراء التبرص في البنك بالإضافة الى عدم تقديم كل المعطيات والإحصائيات المتعلقة بالقروض الاحصائية بصفة دقيقة ومفصلة وهذا مانعكس بالسلب على اخراج الجيد لنتائج الدراسة.

✓ هيكل الدراسة:

سيتم تناول الدراسة في فصلين، تتطرق في **الفصل الأول** إلى الجانب النظري للموضوع حيث تم تقسيم الفصل الأول إلى بحثين يتضمن المبحث الأول الأدبيات النظرية والمبحث الثاني الأدبيات التطبيقية أما بالنسبة **للفصل الثاني** فهو يحتوي على الدراسة التطبيقية للموضوع، حيث يتضمن مبحثه الأول تقديم منهجية الدراسة التي نعرض فيها عينة الدراسة، المنهج المتبع الحدود المكانية والزمنية للدراسة والأدوات والبرامج الإحصائية المستخدمة في الدراسة، أما المبحث الثاني يتضمن دراسة عرض ومناقشة نتائج الدراسة.



الفصل الأول

الأدبيات النظرية والتطبيقية للبنوك التجارية

والقروض العقارية

تمهيد:

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع احتياجا أساسيا، لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الاخرى للتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى كونه يتطلب رؤوس أموال كبيرة وقد أصبح العقار وتمويله من بين الأمور التي يحتاجها الفرد.

يمثل التمويل العقاري أهمية كبرى، حيث يحظى هذا النوع من التمويل بإهتمام مختلف المتعاملين سواء الافراد أو الدولة التي من خلالها تخضع البنوك التجارية إلى تفعيل نشاط القطاع العقاري عن طريق القروض العقارية في ظل المنافسة المتزايدة على تمويل هذا القطاع من قبل البنوك نجد أن البنوك التجارية قد طرحت صيغ مختلفة بغية استهداف السوق العقاري.

وللتعرف أكثر على دور البنوك التجارية في التمويل العقاري قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

👈 المبحث الأول: ادبيات النظرية والتطبيقية للبنوك التجارية والقروض العقارية

👈 المبحث الثاني: الدراسات السابقة للموضوع

المبحث الأول: الأدبيات النظرية والتطبيقية للبنوك التجارية والقروض العقارية

من أجل فهم العلاقة بين البنوك التجارية والتمويل القروض العقارية للقطاع السكن سنقسم هذا المبحث إلى 3 مطالب وهي كالتالي:

المطلب الاول : عموميات حول البنوك التجارية والقروض العقارية.

المطلب الثاني: مفاهيم عامة حول قطاع السكن.

المطلب الثالث : التمويل العقاري و القروض العقارية.

المطلب الأول : عموميات حول البنوك التجارية .

أولا : مفهوم البنوك التجارية و أهمها¹ : أصل كلمة مصرف في اللغة العربية مأخوذة من كلمة الصرف بمعنى بيع النقد بالنقد أو مبادلة النقد بالنقد، أما كلمة بنك فقد اشتقت من المقاعد التي كان يجلس عليها الصرافون في أسواق البندقية وأمستردام أما الأصل اللغوي لها فهو الكلمة الإيطالية ”بانكو“ و التي تعني مصطبة، و يقصد بها في البدء المصطبة التي كان يجلس عليها الصيارفة لتحويل العملة، ثم تطور الأمر فيما بعد لكي يقصد بالكلمة المنضدة التي يتم فوقها عد و تبادل العملات ،بعدها أصبحت تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود، و استمدت البنوك التجارية تسميتها من عملية قيامها بتقديم القروض القصيرة الأجل للتجار، و هي القروض التي تقل فترة سدادها عن السنة الواحدة حتى تمكنهم من تسديد قيمة مشترياتهم و الاستمرار في تنفيذ أعمالهم التجارية.

لقد اجمع الباحثون أن تاريخ نشأة البنوك الحديثة يعود لمنتصف القرن 12 حيث تأسس أول بنك في مدينة البندقية عام 1157 تلاه بنك برشلونة سنة 1401 ثم بنك Rialto عام 1587 بمدينة البندقية أيضا ثم بنك أمستردام 1609 هذا الأخير يعتبر النموذج الذي أخذت به البنوك الأوروبية بعد ذلك و بعدها كافة دول العالم، تلاه بنك هامبورغ بألمانيا عام 1619 وبنك إنجلترا سنة 1694 ثم بنك فرنسا الذي أسسه نابليون عام 1800، ثم انتشرت البنوك التجارية في أمريكا و العالم كله.² تجدر الإشارة إلى أنه يوجد مفهومين للبنوك التجارية الأول تقليدي أو كلاسيكي و الآخر حديث.

• المفهوم التقليدي: البنوك التجارية مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تتولى قبول ودائع الأفراد و تلتزم بدفعها عند الطلب أو بعد اجل قصير متفق عليه.

كما أنها تمنح القروض القصيرة الأجل التي لا تزيد مدتها على سنة واحدة قابلة للتجديد و يطلق عليها كذلك بنوك الودائع في بنوك إنجلترا أما في باقي دول أوربا فتعرف ببنوك الائتمان وفي إل و م أ تعرف بالبنوك الأهلية.

• المفهوم الحديث: لم يعد الأمر يقتصر على قيامها بعمليات الائتمان قصير الأجل كتلقي الودائع الجارية من الأفراد و المشروعات و خصم الأوراق التجارية، و تقدم القروض قصيرة الأجل أي قطاع التجارة و الصناعة و لكن تطورت وظائفها و أصبحت تقوم

¹ فاطمة بن شنة، إدارة المخاطر الائتمانية ودورها في الحد من القروض المتعثرة (دراسة تطبيقية للمصارف الجزائرية ، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2010، ص 25.

² حفيان جهاد، إدارة المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية ، دراسة الإستيعابية في مجموع البنوك التجارية العاملة بولاية ورقلة، ص 23.

بعمليات الائتمان الطويل الأجل عن طريق تمويل المشروعات الصناعية و الهيئات العامة برؤوس الأموال الثابتة و شراء السندات الحكومية و غير الحكومية و المشاركة في كثير من الأحيان في المشروعات الصناعية بنسبة من الأسهم فيها.¹

و تظهر أهمية البنوك التجارية من خلال الدور الذي تقوم به من جمع الأموال وضخها في الاستثمارات المختلفة التي تسهم في تطوير مختلف القطاعات الاقتصادية، وتبرز أهمية البنوك التجارية من خلال النقاط التالية:

✓ ما يقارب ثلث الأصول المالية موجودة لدى البنوك التجارية من مجموع جميع الأصول المالية الموجودة لدى المؤسسات المالية.

✓ تعد البنوك التجارية الوسيلة الرئيسية للدفع.

✓ قدرة البنوك على توليد الأموال من خلال الاحتياطات الناتجة عن إيداعات العملاء.

✓ لا يستطيع البنك المركزي تمرير السياسة النقدية إلا من خلال البنوك التجارية فهي تعد القناة الأساسية.

✓ لدى البنك المقدرة على تقديم الخدمات المالية بشكل أفضل من باقي المؤسسات المالية، كما يستطيع على تلبية الاحتياجات الائتمانية والتوفير والدفع للأفراد والشركات والحكومات.²

ثانياً : أنواع و خصائص البنوك التجارية³:

أ. أنواع البنوك التجارية: تنقسم البنوك التجارية إلى عدة أنواع وذلك تبعاً للعمل والطبيعة الوظيفية لهذه البنوك. وهذه الأنواع ما يلي:

- **البنوك التجارية العامة:** وهي البنوك التي يقع مركزها الرئيسي في العاصمة أو في المدن الكبيرة، والتي تُدار من خلال الأفرع الموجودة لها في المدن والمحافظات الأخرى، حيث تقوم هذه البنوك بالأعمال التقليدية والمعتادة للبنوك التجارية بمختلف أنواعها من قبول للودائع، وتمنح القروض والسلف المالية قصيرة الأجل. وكذلك تقوم بكافة الأعمال المصرفية، من صرف وتحويل العملات الأجنبية وتمويل عمليات التجارة الخارجية.

- **البنوك التجارية المحلية:** وهي البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة ومساحة جغرافية معينة، مثل إقليم معين أو محافظة معينة أو ولاية أو حتى مساحة جغرافية محددة نسبياً. وعادةً ما يكون المركز الرئيسي أو الفرع الرئيسي لهذه البنوك في نفس المنطقة وفي نفس المحافظة. وتتسم بصغر حجمها، وترتبط بالبيئة المحيطة بها، وتعكس الظروف المحيطة على هذه البنوك. على سبيل المثال إذا حدثت حادثة معينة في هذه المنطقة، ينعكس ذلك سلباً على نشاط هذه البنوك.

- **أنواع البنوك التجارية من حيث حجم النشاط:** بنوك الجملة: وهذا النوع من البنوك التجارية يختص بالتعاملات مع كبار العملاء، والمؤسسات المالية الكبيرة.

- **بنوك التجزئة:** هذا النوع من البنوك هو عكس النوع السابق، حيث أنه يتعامل مع صغار التجار وصغار العملاء. وكذلك المؤسسات المالية الصغرى حيث تسعى لجذب أكبر قدر ممكن من هذه المؤسسات. وتتميز هذه البنوك بنفس مزايا فهي منتشرة بشكل كبير، كذلك تتعامل بأصغر الوحدات المالية عن طريق خلق المنفعة الزمنية والمكانية للعملاء.⁴

¹ محمد ابراهيم أبو عليان، العمل الخيري ودوره في التنمية الاقتصادية من منظور إسلامي (دراسة حالة: قطاع غزة)، مذكرة ماجستير، كلية التجارة الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، 2014، ص 22.

² نفس المرجع سابق ذكره، ص 23.

³ محمد جموعي قرشي، تقييم أداء المؤسسات المصرفية دراسة حالة مجموعة من البنوك الجزائرية خلال الفترة 1994-2000، جزء الأول. مجلة الباحث، العدد الثالث، جامعة ورقلة، 2005، ص 45.

⁴ نفس المرجع سابق ذكره، ص 47.

- أنواع البنوك التجارية من حيث عدد الفروع: البنوك ذات الفروع وهي أحد أنواع البنوك التجارية والتي تتخذ في الغالب شكل شركات المساهمة العامة، وعادةً ما تكون منتشرة في مختلف مناطق المملكة، وكذلك تتبع اللامركزية في تسيير أمورها.
- البنوك المركزية: البنك المركزي هو أساس النظام المصرفي لأي دولة، فهو المنوط بإصدار الأموال والحفاظ على قيمة العملة الرسمية للدولة من الانخفاض أمام العملات الأجنبية، كما يتحكم بالسيولة النقدية في السوق لمعالجة حالات التضخم والانكماش عن طريق رفع أسعار الفائدة أو زيادة معدل الضرائب وما إلى ذلك .
- البنوك الاستثمارية: وهي المصارف التي تقوم بتمويل المشروعات الاستثمارية الكبرى لتنشيط الاقتصاد، كما تقوم بعملية إصدار الأوراق المالية كالأسهم والسندات الخاصة بالشركات المساهمة، يمكن أن تدخل هذه البنوك أيضاً كشريك في بعض المنشآت الصناعية الكبرى.
- البنوك الصناعية: تأخذ هذه البنوك على عاتقها تنشيط الجانب الصناعي، فتوفر للمنشآت الصناعية ما تحتاجه من قروض سواء كانت متوسطة أو طويلة الأجل، كما تقوم بعمل دراسات الجدوى التي تحتاجها أي منشأة صناعية جديدة، فتساعد على تنمية النشاط الصناعي والحفاظ عليه من التدهور.
- البنوك العقارية: تختص هذه المصارف بالجانب العقاري، فتقدم القروض اللازمة للتنمية العقارية وإنشاء المشاريع العقارية الكبرى.
- البنوك الزراعية: تهتم المصارف الزراعية بتوفير كافة مستلزمات الزراعة التي يحتاجها الفلاحون بما فيها القروض اللازمة لشراء المبيدات والمحاصيل وغيرها، وتوفر أيضاً كافة التكنولوجيا اللازمة للزراعة.
- البنوك الإسلامية: هذه البنوك لا تعتمد مبدأ الفائدة الثابتة كغيرها من البنوك التجارية، فهي تقوم بتمويل العمليات التي يحتاجها المقترض وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وقد أثبت هذا النظام فاعليته وصموده في وجه الأزمات العالمية.¹
- بنوك الادخار: هذه البنوك تهتم بطبقة ذوي الدخل المنخفضة، فتقبل الودائع الصغيرة وتعطي عليها فوائد لتشجيع هذه الطبقة على الادخار، من أمثلة هذه البنوك "البنوك البريدية".
- هذا بالإضافة لعدة أنواع أخرى كبنوك الاستيراد والتصدير وبنوك التجارة الخارجية وبنوك المحليات، تعمل كل هذه البنوك سوياً في منظومة متكاملة تحت إشراف البنك المركزي للحفاظ على تدفق النقود في السوق المحلية.
- ب. خصائص البنوك التجارية² :
- المساهمة في عملية خلق النقود بشكل كبير جداً. قبولها الودائع الجارية التي تكون تحت الطلب ودوماً مستعدة في أي وقت لدفع الأموال لأصحابها، وتتعامل معها كافة فئات المجتمع؛ إذ يتعامل معها المنشآت والأفراد والمؤسسات الحكومية أو الخاصة والكبيرة والمتوسطة والصغيرة في حجمها .
 - منح القروض المالية قصيرة الأجل بهدف الاستخدام الشخصي، أو التجارة، وفي غالبها هذه القروض تجارية.
 - أكثر البنوك أنواعاً في الإنتشار؛ إذ تشكل القسم الأكبر من مؤسسات وشركات الجهاز المصرفي من ناحية الحجم والعدد.
 - المساهمة في تجميع المدخرات داخل المجتمع مهما يكن كبيرة أو صغيرة؛ إذ تلبّي كافة رغبات فئات المجتمع من ناحية التوفير لأغراض محدّدة، أو الحصول على راتب ثابت.
 - البنوك التجارية تتعدّد والبنك المركزي واحد فقط؛ بمعنى البنك التجاري يتعدّد تبعاً لحاجات السوق الائتمانية. عدم استثمار مال الودائع بشكل كامل. البنوك التجارية تتأثر برقابة البنك المركزي، لكنها لا تؤثر عليه.

1 نفس المرجع سابق ذكره ، ص 48.

2 محمد ابراهيم بن حاج، الصيرفة الإسلامية ودوره في التنمية الاقتصادية من منظور إسلامي (دراسة حالة: بنك السلام وقفة ، مذكّرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح 2014، ص 56.

- رأس المال يمثل نسبة قليلة من إجمالي موارده، والعمل على خلق أنواع جديدة من الودائع المتنوعة. تعد أكثر عرضة في المخاطرة من المؤسسات المالية الثانية؛ لأنّ الودائع الجارية تعد مصدرًا أساسيًا من مصدر مالها.
 - النقود المصرفية التي تصدر عن البنك التجاري تختلف عن النقود القانونية الصادرة عن البنك المركزي لسببين هما: النقود المصرفية تخاطب قطاع الاقتصاد، وغير نهائية وإبرائية. النقود القانونية تخاطب جميع القطاعات، ونهائية من خلال قوة التشريع.
- ثالثا : أهداف البنوك التجارية¹ :** يعتبر أول ما تهتم به و أهداف البنوك التجارية هو تحقيق الربح لأنه من المعايير الأساسية لنجاح أي بنك ليتمكن من تغطية التكلفة ومن تكاليف البنك التجاري :
- ✓ الفوائد المدينة التي يدفعها البنك على الودائع
 - ✓ العمولات المدينه التي يقوم البنك بدفعها للمؤسسات المالية لتقديم خدماتها.
 - ✓ مصاريف البند العموميه والاداريه.

تعد إيرادات البنك التجاري وهي الفوائد الدائنة التي يأخذها البنك على التسهيلات الائتمانية مثل

- ✓ العمولات الدائنة مقابل الخدمات التي تقدمها .
- ✓ الخدمات التي لا تتعلق بطبيعة العمل البنكي مقابل دراسات الجدوى الإقتصادية و الاستشارات الاقتصادية و المالية .
- ✓ العوائد من العملات الأجنبية الناتجة عن الأرباح التي تتحقق من الفرق بين سعر البيع والشراء .
- ✓ إيرادات أخرى تتمثل في الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع المصرف الاصل من الصوره بسعر أعلى من القيمة الدفترية المقدره لها .
- ✓ عوائد الناجمة عن الاستثمار في الأوراق المالية .
- ✓ عوائد الناجمة من خصم الكمبيالات .

تتكون الأرباح من الفرق بين الإيرادات الإجمالية والنفقات الكلية للبنك التجاري أو من الأرباح الرأسمالية والتي تنتج عن إرتفاع القيمة السوقية لبعض أصول البنك .

أهداف السيولة²:

- ✓ تعتبر السيولة هي قابلية تحويل الاصل الي نقدي بأسرع وقت وبأقل خسائر ممكنة لتتمكن من مواجهة الالتزامات المستحقة .
- ✓ تعتبر السيولة ثاني أهم أهداف البنوك التجارية التي يجب أن يحافظ عليها البنك ووضعها في الاعتبار عن السعي إلى تحقيق الربح وهو الهدف الرئيسي لأي بنك تجاري ،لأن توافر السيولة يعني وجود البنك وتحقيق كيانه .
- ✓ تعتبر البضاعة أكثر سيولة من العقارات أما الذمات المدينه فهي أكثر سيولة من البضاعة .
- ✓ يعد مفهوم السيولة هي القدرة على الوفاء بالالتزامات والتي تتمثل في الوفاء بطلبات السحب التي يريدها المودعين وسرعة الاستجابة لطلبات الائتمان واي طلبات اخرى مالية .

¹ جمعي عماري، التسويق يف المؤسسة المصرفية الجزائرية ، مداخلة ضمن ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية _الواقع والتحديات، جامعة الشلف،2004/12/15، ص 35.

²ليلي حمد وليد بدران، تسويق الخدمات المصرفية، حلقة تعريفية عن واقع القطاع المصرف السوري، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق ، ص13/15.

✓ ويمكن للبنوك التجارية تأجيل سداد ما عليها من مستحقات لبعض الوقت حتى تتمكن البنوك من حفظ نسبة سيولة حتى تتمكن من سداد التزاماتها في أي لحظة حتى لا يخسر ثقة المودعين التي قد تدفعهم إلى سحب ودائعهم مما قد يعرض البنك للإفلاس .

هدف الأمان¹

✓ توفير أكبر قدر من الأمان للمودعين هو من أهم الأهداف التي تسعى اليه البنوك التجارية وذلك بتجنب الدخول أو الاقتراض المشروعات التي بها مخاطرة كبيرة ويعتبر هذا حمل على البنك عند السعي لتحقيق الهدف الأساسي للبنوك وهو تكبير أرباح البنك .

✓ لا يمكن للبنوك أن تتحمل خسارة قد تصل إلى رأس المال المملوك لأن الخسائر التي قد تصل إلى رأس المال المملوك قد تصل إلى ودائع المودعين مما قد يؤدي إلى إفلاس البنك .

✓ يعمل البنك على زيادة درجات الأمان باستخدام التنوع التي يكمن في التعدد في المناطق الجغرافية التي يقدمها البنك خدماته والتي يعمل على تنوع العملاء باختلاف أنشطتهم ومن خلال ذلك تختلف حساسية الأنشطة للظروف الاقتصادية والذي ينتج عنه الحد من احتمال حدوث سحبوات ضخمة مفاجأة التي قد تعرض البنك العسر المالي .

المطلب الثاني : مفاهيم عامة حول قطاع السكن²

أولاً: مفهوم السكن و أهميته : هو المكان الذي يلجا إليه الإنسان مع أسرته للعيش فيه كما انه يستخدم هذا المكان لقضاء حاجاته اليومية ويستخدمه للحفاظ على نفسه وعلى أسرته من عوامل وظروف الطبيعة المتغيرة. كما يستخدم الإنسان المسكن لتحضير الطعام وتناوله كما يقوم باستخدامه للنوم وللحصول على قدر من الراحة بعد أيام العمل الشاقة.

• وكما يقوم الإنسان باستخدام المسكن حتى يقوم فيه باللقاءات العائلية واللقاءات الاجتماعية كما يقوم باستخدام المسكن في القيام ببعض النشاطات سواء كانت نشاطات ترفيهية او نشاطات رياضية أو نشاطات أدبية أو نشاطات فنية أو نشاطات إنتاجية. ويستخدم الإنسان المسكن في ممارسة هواياته المختلفة.

أهمية المسكن والإسكان :

إن المسكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية وفيه يمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية. إن المسكن هو حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه. في الوقت الحالي من الملاحظ أن أفراد الأسرة تحاول أن تخلق نوعاً من التقارب والإتزان والعلاقات المرضية بين احتياجاتهم الأساسية وقيمهم وإسكانهم لتوفير إسكان يمكن من خلاله التأثير على سلوك الإنسان لا بد من الموازنة بين البدائل المتاحة للمساكن المختلفة وبين رغبات الأفراد أنفسهم . فالمسكن يعطي الفرد الإحساس بالانتماء للمكان والشعور بالإرتباط والشعور بالخصوصية كما يمنح المسكن ساكنيه إحساساً نفسياً بالانتعاش والقوة والشجاعة... الخ كما يعطي الفرصة لأفراده للخلق والإبداع.³

¹ عبيد الغفار حنفي، أساسيات الاستثمار في بنوك الأوراق المالية، الدار الجامعية طبع نشر توزيع، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 196.

² بوحفص جالب نعاية، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الخامس، ص 26.

³ طوبال ابتسام، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية لمسكن في الجزائر خلال الفترة (2014-1990)، دراسات اقتصادية، العدد 03، 2016، ص

وللمسكن أيضا أهمية كبرى من الناحية الصحية للفرد أو للجماعة.

- أهمية المسكن بالنسبة للصحة العامة لقد برهنت كثير من الأبحاث على وجود علاقة بين إنتشار الأمراض الصحية والاجتماعية ووجود ظروف سكنية غير صحيحة أو غير ملائمة .

الإحتياجات الجسمية : إن الإحتياجات الجسمية هي الإحتياجات الأساسية التي يشترك فيها جميع البشر كالأكل والتنفس والنوم والحماية من الأعداء. إن نوع الإسكان المطلوب للإبقاء على الحياة يختلف من مكان لآخر.

الحاجة للأمان والإطمئنان: إن الإحتياجات للأمان والاطمئنان له علاقة بمدى مايشعره الناس نحو حياتهم وبيئتهم ونحو البيئة الآمنة من أي تهديدات خارجية. إن الإسكان أو المسكن يوفر بعض الحماية اللازمة من العوامل او العالم الخارجي. إن إشباع الحاجة للأمان يكون عن طريق المسكن حيث يوفر الحماية من أية ظروف خارجية غير سوية ويوفر أيضاً بيئة صحية وخالية نسبياً من الضوضاء، الحرارة، الأبخرة... الخ.

الإحتياجات الإجتماعية : إن الإحتياجات الإجتماعية تتضمن الإحتياجات الضرورية اللازمة للكائنات البشرية الحية مثل الحاجة إلى الحب، الحاجة للشعور بتقبل الآخرين للفرد، الحاجة للمشاركة مع الآخرين. يلعب المسكن دوراً هاماً في إشباع الإحتياجات الإجتماعية حيث أن المسكن هو مركز حياة الأسرة والتي هي القوة الأساسية في تطبيع الأطفال إجتماعياً وهو المكان الأقل ضغطاً على العلاقات الإنسانية المتداخلة والأطول مدى في نفس الوقت. إن المسكن هو المكان الذي يوفر حرية العلاقات المتداخلة وينمي العلاقات ويساعد على إشباع الإحتياجات الإجتماعية.¹

ثانياً: أنواع السكن² : ترجع أنماط السكن إلى تفاعل عوامل عدة منها: طبيعة الاقتصاد، وموارد المياه، ومطالب الدفاع والتقاليد، فهي مختلفة وليست متجانسة وتشمل السكن المؤقت والسكن الدائم.

وبدأ السكن المؤقت بالكهوف والأكواخ المتنقلة، والخيام من الجلود فالشعر واللباد لسهولة الانتقال من مكان لآخر، أما السكن الدائم، فقد تمثل بالمساكن الثابتة قرب المقابر أولاً لارتباط السكان بموتاهم. وشيئاً فشيئاً تحولت من عزب صغيرة، ومن عدة أكواخ مبنية من الطوب المشوي، والبوص والقصب، أو الحجر الخام إلى مئات المساكن كقرية كبيرة.

أما أحجام القرى، فترتبط بالموارد المتاحة وقدرة الإنسان على استغلالها. وأما أشكال القرى، فتمثل بالشكل المكتمل والهندسي والخطي على طول الطرق ومجاري الأنهار. ولقد اعتمدت السلطات الجزائرية على عدة صيغ سكنية للحد و القضاء على أزمة السكن التي تعاني منها الدولة منذ الاستقلال بحيث حددت الدولة الشروط و الكيفيات التي من خلالها يستطيع المواطن الحصول على سكن لائق وهاته الصيغ هي:

✓ السكن الموجه للبيع بالإيجار.

✓ السكن الترقوي المدعم.

✓ السكن العمومي الإيجاري

✓ السكن الترقوي العمومي.

✓ السكن الريفي.

✓ السكن الاجتماعي الإيجاري.³

¹ مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 47، الجزائر، جوان 2017، ص 24.

² نيشور محمد ملين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الإخفاقات و التوجيهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، ص 54.

³ نفس المرجع سابق ذكره ، ص 55.

المطلب الثالث : التمويل العقاري و القروض العقارية

أولاً: التمويل العقاري¹ : هو برنامج تمويل سكي يتمثل في استلاف مبلغ مالي من البنك بهدف شراء عقار جديد وقد يكون ذلك بقرض جزئي أو كلي حسب إمكانيات المقترض. ان الأسباب عديدة وراء إقبال الناس على القرض البنكي كأنسب حل لشراء شقق سكنية. منها غلاء أسعار الشقق و مواد البناء من جهة، و انخفاض الدخل الشهري للأفراد من جهة أخرى. مما يجبرهم على اللجوء الى قرض بنكي لسد حاجياتهم. رغم ان بعض المقيمين العقاريين يرفضون التعامل بطريقة التمويل هذه، إلا أن هناك عددا متزايدا بدأت في تبنيها.

تحتوي هذه الصيغة على مزايا عديدة، أهمها أن القرض العقاري يمكن أن يصل الى حد 90% من المبلغ الإجمالي للعقار، و يتم دفعها في شكل أقساط شهرية بشكل منتظم على مدة محددة، كما أن مدة الدفع الممكنة طويلة جدا قد تمتد إلى غاية 30 سنة، علاوة على خصائص اخرى عديدة.

أهميته : لكل بلد في العالم سياسة اقتصادية و تنمية يتبعها أو يعمل على تحقيقها من أجل تحقيق الرفاهية لأفراده، و تتطلب هذه السياسة التنموية وضع الخطوط العريضة لها و المتمثلة في تخطيط المشاريع التنموية و ذلك حسب إحتياجات و قدرات البلاد التمويلية .

و مهما تنوعت المشروعات فإنها تحتاج إلى التمويل لكي تنمو و تواصل حياتها ، حيث يعتبر التمويل بمثابة الدم الجاري للمشروع ، ومن هنا نستطيع القول أن التمويل له دور فعال في تحقيق سياسة البلاد التنموية و ذلك عن طريق :

- توفير رؤوس الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع التي يترتب عليها :
- توفير مناصب شغل جديدة تقضي على البطالة.
- تحقيق التنمية لإقتصادية البلاد .
- تحقيق الأهداف المسطرة من طرف الدولة .
- تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم (توفير السكن، العمل ...).²

ثانيا : أنواع القروض و خصائصها
أنواع القروض العقارية³ :

- هناك الكثير من أنظمة القروض العقارية المتبعة في البنوك والمؤسسات التمويلية، وسنذكر الأنظمة الثلاثة الأكثر رواجاً :
- 1-المرابحة:** هي أحد أنظمة التمويل المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، وفي هذا النظام يبيع البنك أو شركة التمويل الوحدة العقارية إلى المقترض/المستفيد لتصبح باسمه، ولكنها ترهن للبنك أو الشركة إلى حين سداد التكلفة المتفق عليها بالكامل.
 - 2-الإيجار التملكي/ التأجير المنتهي بالتملك:** وفي هذا النظام تظل الملكية أو العقار باسم البنك أو الشركة، ويقوم المقترض/المستفيد باستئجارها على وعد بأن تؤول إليه ملكيتها بعد مدة متفق عليها مسبقاً.
 - 3-المشاركة المتناقصة/ المشاركة المنتهية بالتملك:** بهذا النظام يتشارك المستفيد والمؤسسة بشراء عقار، وتقوم المؤسسة بالبداية بتحمل كل القيمة أو الدخول بالحصة الأكبر. ويقوم المستفيد بعدها بشراء حصة البنك في المنزل بالتدرج إلى أن يملك العقار بالكامل.

أما فيما يخص هناك نوعان مختلفان من القروض العقارية التي يمكن الحصول عليها و ذلك حسب مدخول المقترض:

¹ بلقاسم محمد وعلي ،القرض العقاري ، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري ، 2017، جامعة الجلفة ، ص 25.

² نفس المرجع سابق ذكره ، ص 26.

³ أبو عتروس عبد الحق ، الوجيز في البنوك التجارية، الطبعة 2، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة، قسنطينة ، الجزائر ، 2000، ص 55.

القرض المدعوم: و هو قرض بنسبة فائدة منخفضة مخصص للأسر ذات الدخل المالي المنخفض و المتوسط، حيث أن الحكومة الجزائرية تضمن جزء من الفائدة على القرض بمعدلات ما بين 1% و 3% مما يجعل معدلات الفائدة منخفضة جدا ، وبذلك فإنه يريح الفرد من تراكم الفائدة المرتفعة.

قامت الحكومة الجزائرية بإطلاق هذه المبادرة في في 14 مارس 2010 ، استجابة للطلب الكبير على السكنات بعد ارتفاع الكثافة السكانية في السنوات الأخيرة.

يجدر القول انه يحق لجميع الأشخاص الحصول على هذا القرض إلا أنه يشترط أن لا يكون لديهم دين مالي لأحد المؤسسات الجزائرية.

قرض عقاري بنسبة محددة: اما بالنسبة لهذا النوع، فإنه مخصص للأسر التي يتجاوز راتبها الشهري اثني عشر مرة (12) الأجر الوطني الأدنى المضمون و هي مؤهلة للحصول على قرض بنسبة فائدة محددة مسبقاً بين 6.5% و 7.5%. و على عكس القرض العقاري المدعوم فإنه يجب على مقدم الطلب تسديد كامل المبلغ المقترض بالإضافة إلى الفائدة.¹ لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع، بإمكانك تحميل الكتاب الإلكتروني " القرض العقاري"، أين ستجد شرحاً مفصلاً ودقيقاً حول كل النقاط التي قمنا بذكرها في هذا المقال إضافة إلى كل ما يخص القرض العقاري.

يجدر التنويه أنه على الرغم من أن القرض العقاري حل مناسب جداً لمحدودي الدخل، ويوفر لهم الفرصة الذهبية بخصائصه المغرية، لكن يبقى التمويل الذاتي هو أفضل طريقة لشراء منزل الأحلام دون القلق على الأقساط الشهرية و نسبة الفائدة. ولذلك قبل القيام بأي خطوة يجدر بك معرفة جميع التفاصيل المتعلقة بالقرض العقاري والتعرف على جميع شروطه و التكاليف المتعلقة به كنسبة الفائدة و كيفية عملها ، فهو عقد مالي كغيره من العقود.

ثالثاً : آليات التمويل البنكي للسكن²

تشمل آليات التمويل القروض وخطوط الائتمان والمساهمة في رأس المال والإجارة والمراجعة والضمان، وأي أدوات أخرى ترى لجنة الإدارة أنها ملائمة ومن شأنها أن تلبى متطلبات المشروعات والمنشآت المؤهلة وتسهم في تحقيق أغراض الحساب الخاص. وفي كل الأحوال ينبغي أن يقيم المشروع أو المنشأة في دولة عضو.

أ- القروض:

1- تُقدّم القروض بشكل منفرد أو مع مُؤلّين مشاركين، ويجوز للصندوق العربي أن يدير، نيابةً عن الممولّين المشاركين، القروض التي تُقدّم للمساهمة في تمويل المشروع المقترح وفقاً للشروط والأوضاع التي يُتفق عليها مع الممولّين المشاركين والمقترض.

2- تُقوّم القروض بالدولار الأمريكي وتسحب حصيلتها بالدولار الأمريكي، أو بأية عملة أخرى يطلبها المقترض، على أن يتحمّل المقترض تكاليف شرائها وأية مصاريف يتكبّدها مدير الحساب في سبيل ذلك. ويسدّد أصل القرض وتُدفع الفوائد والعمولات والرسوم بالدولار الأمريكي أو بأية عملة أخرى يتم الاتفاق عليها مع المقترض.

1- تحدد لجنة الإدارة سقف التمويل وشروط الإقراض للمشروعات والمنشآت المؤهلة، على أن تراعى عند تحديد تلك الشروط قدرًا من اليسر وفق ما تقتضيه ظروف وأوضاع المنشآت الصغيرة والمتوسطة على نحو يمكنها من تحقيق أغراضها والإسهام في إيجاد فرص عمل والحد من البطالة.

¹ علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام - مصادر الالتزام، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، جامعة الجزائر، 2009، ص 22.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي - السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص 25.

ب - ترتيب القروض المجمعّة:

- 1- يجوز لمدير الحساب أن يقوم بترتيب قروض مجمّعة للمساهمة في تمويل المشروعات أو المنشآت المؤهلة، وله - في هذه الحالة - أن يساهم مع الممولين المشاركين في تقديم التمويل المطلوب من موارد الحساب الخاص.
- 2- في حالة مشاركة مدير الحساب بموارد الحساب الخاص في قروض مجمّعة، تُقوّم مساهمته بذات عملة الالتزام التي يرتبط بها الممولون المشاركون، ويقدم القرض بشروط الإقراض والأوضاع التي يتم الاتفاق عليها مع المقترض والممولين المشاركين.

ج - خطوات الائتمان:

- 1- يقدّم مدير الحساب قروضاً غير مباشرة للمساهمة في تمويل المنشآت والمشروعات الصغيرة والمتوسطة المؤهلة، وذلك عن طريق تقديم خطوات ائتمان لمؤسسات التمويل الوسيطة المؤهلة.
- 2- يخضع تقديم خطوات الائتمان للمعايير والشروط التي تحددها لجنة الإدارة.
- 3- يراعي مدير الحساب ضمن أمور أخرى، سلامة المركز المالي والأوضاع القانونية والكفاءة الإدارية والقدرة التنظيمية والفنية لمؤسسة التمويل الوسيطة المعنية، وعليه عند الموافقة على تقديم خط الائتمان القيام بالمتابعة الدورية للأداء المالي والفني والإداري لمؤسسات التمويل الوسيطة المستفيدة للتأكد من التزامها بالمعايير والأوضاع التي يتطلبها مدير الحساب.¹

د - المساهمة في رأس المال:

- 1- يراعي مدير الحساب، عند المساهمة في رأس المال، سلامة هيكل رأس مال المنشأة المعنية وجدية إدارتها، وملاءمتها المالية وكفاءتها الإدارية وسلامة أوضاعها القانونية.
- 2- تحدد لجنة الإدارة مقدار المساهمة في رأس المال، سواء اقتصر التمويل على المساهمة في رأس المال أو تم الجمع بين المساهمة في رأس المال وتقديم قرض لتمويل مشروع تملكه ذات المنشأة.
- 3- يتعيّن على مدير الحساب فور تحقق الغرض الأساسي من التمويل ونجاح المنشأة المعنية، أن يسعى إلى التصرف بالبيع في حصته من الأسهم التي يمتلكها والممولة بموارد الحساب الخاص وفقاً للمعايير التي تحددها لجنة الإدارة، وذلك بهدف تدوير موارد الحساب الخاص.

هـ - الإجارة والمرابحة والضمان:

- يقدم مدير الحساب التمويل الملائم لعمليات الإجارة والمرابحة والضمان للمنشآت والمشروعات الصغيرة والمتوسطة المؤهلة، وله أن يقوم بترتيب أو كفالة إصدارات سندات الإجارة، وذلك وفقاً للأسس التي تحددها لجنة الإدارة.
- التمويل العقاري للبنوك الجزائرية²:** في الحقيقة تتبع البنوك الجزائرية أو البنوك الخارجية في الجزائر آليات موحدة مع اختلاف بسيط في الأجور أو الشروط المطلوبة و هي برامج سطرقتها الدولة لنهوض بالعقار في الجزائر و مساعدة المواطنين في هذا الجانب و هذه بعض النماذج بالنسبة لهم :

المزايا : صيغ تمويل معتمدة من قبل الهيئة الشرعية للبنك

○ الحيازة وتملك العقار بحرية تامة .

○ حرية اختيار العقار .

○ امتيازات ضريبية هامة خاصة الإعفاء عن القيمة المضافة .

¹ محمد ابو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، ط2، بدون ناشر، 2007، ص 47.

² نفس المرجع السابق، ص 50.

○ فترة سداد تصل إلى 10 سنوات بدفعات ثابتة .

○ إعفاء من ضريبة القيمة المضافة عند الشراء .

○ دفعات ثابتة .

○ الوعد بالبيع في نهاية فترة الإيجار بقيمة رمزية ؛

○ إمكانية تأجيل الدفعة الأولى .

- شروط الاستفادة

○ توطئ كلي أو جزئي لرقم الأعمال بأحد الفروع التابعة للبنك .

○ تبرير التصريحات الضريبية الحقيقية.

○ تبرير الميزانية الضريبية للسنتين الماضيتين عن النشاط المعني بالتمويل .

- صيغ التمويل

○ الإجارة هي عقد إيجار أصول مقرون بوعد بالبيع لفائدة المستأجر و يتعلق الأمر بتقنية تمويل حديثة نشأة نسبيًا ، حيث

يتدخل في هذه العملية ثلاثة أطراف أساسيين هم :

○ مورد (الصانع أو البائع) الأصل.

○ المؤجر البنك أو المؤسسة إلى تشتري الأصل لغرض تأجيره لعميله.

○ المستأجر الذي يؤجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير.

○ و من التعريف السابق، يستنتج أن حق ملكية الأصل يرجع للبنك خلال طول مدة العقد، غير أن حق الاستغلال يعود

للمستأجر

عند انتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر أحد الخيارات الثلاث الآتية :

○ العميل ملزم باقتناء الأصل (عقد إيجار تملكي)

○ العميل له الخيار ما بين إعادة استئجار الأصل أو إعادته الى البنك (عقد الاعتماد الايجاري)

○ يستأجر العميل مرة أخرى الأصل المؤجر (تجديد عقد الإجارة)¹.

¹ سالم عبد الرزاق وبوسيو نذير، آفاق التنمية السكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، الجزائر، ص 56.

المبحث الثاني : الأدبيات التطبيقية للدراسة

سنتطرق في هذا المبحث الى الدراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع والتي تناولت التمويل العقاري وما مدى مساهمته في حل ازمة السكن او التمويل العقاري كأحد الطرق الموجهة لتمويل السكن او الحصول على سكن ، وقد قمنا بتقسيم هذا المبحث الى ثلاث مطالب كالآتي:

المطلب الأول : الدراسات السابقة باللغة العربية

المطلب الثاني : الدراسات السابقة باللغة الاجنبية

المطلب الثالث : مناقشة الدراسات السابقة

المطلب الأول: الدراسات السابقة باللغة العربية

1. دراسة ابتسام طوبال: بعنوان تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والإحتياط، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة ، 2005/2004 : حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة في ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟ اعتمدت الدراسة على منهج الوصفي التحليلي المقارن بالإضافة إلى منهج دراسة حالة. هدفت هذه الدراسة إلى التعريف بالقروض السكنية التي تعتبر من الأدوات التي تستخدم في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية و توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

✓ ضعف الخبرة و الكفاءة من قبل المسيرين المشكلين لتمويل السكن.

✓ مدى فعالية و نجاعة وسائل التسيير القبلية و البعدية في تسيير أخطار القروض السكنية .

2. دراسة فواز بن خلف المويحق المطيري بعنوان: الحماية الجنائية والمدنية في التمويل العقاري، دراسة تأصيلية مقارنة، أطروحة مقدمة استكمال متطلبات الحصول على درجة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، جامعة نايف العربية، قسم العدالة الجنائية، الرياض. كانت الدراسة قد عالجت الموضوع من زاوية واحدة و هو التمويل العقاري تهدف هذه الدراسة إلى إعطاء مفهوم التمويل العقاري طبيعته وخصائصه بالإضافة إلى تحديد القواعد الشرعية والنظامية لحماية الجنائية في التمويل العقاري وتوضيح الممارسات التي تصدر من أحد الأطراف أثناء تنفيذ العقد، وتوضيح دور الرقابة والإشراف في حماية التمويل العقاري الى موضوع يستهدف شريحة كبيرة من المجتمع و توصلت هذه الدراسة إلى النتائج التالية :

✓ أن نشاط التمويل العقاري هو نشاط قد أضفى على المنظم حماية جنائية ومدنية خاصة نظمن من القواعد الشرعية والنظامية وذلك لما له من أهمية بالغة في هدفه و مضمونه ومخاطره.

✓ أن الحماية الجنائية في التمويل العقاري ليست حماية تسلطية ، وضوابط شرعية ونظامية.

✓ أن عقد التمويل العقاري ليس كسائر العقود، فيه عقد يتميز بخصوصية تنطلق من طبيعته و خصائصه.

3.دراسة بن يحي محمد: بعنوان واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة تلمسان 2011 .

حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثل في ما هو واقع السكن في الجزائر و ما مدى فعالية إستراتيجية تمويله كانت الدراسة قد عاجلت الموضوع من زاوية واحدة و هي واقع السكن تهدف الدراسة إلى تبيان دور البنوك التجارية في التمويل السكني و المساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن في الجزائر، ذلك أن عملية التمويل السكني تعبر عن جزء مهم من السياسة السكنية، المساهمة في تحمّل والتعرف عمى واقع السكن الحالي و الأنظمة التمويلية المنتجة في الجزائر. و الكشف على العوامل التي تعرقل نموه و تطوره.

توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- ✓ عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية و الممولة من طرف الخزينة العمومية.
- ✓ نقص في الوعاء العقاري خاصة في المدن الكبرى و عدم وجود تشريعات من شأنها العمل على تسهيل حصول المرقين على أراضي للبناء السكنات .

4. دراسة بوراوي عيسى: بعنوان دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SR مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013. حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة في ما هو دور البنوك و مؤسسات إعادة التمويل الرهنى في الحد من أزمة السكن في الجزائر توصلت الدراسة إلى النتائج التالية :

- ✓ أن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار اقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية .
- ✓ تساهم آلية إعادة التمويل الرهنى في تطوير الدور التمويل لسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة، و خلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن، و السوق المالية.

5. دراسة براحمية زويير: بعنوان القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الإسلامي ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العموم القانونية، جامعة باتنة ، 2017/2016 حاولت الدراسة معالجة الإشكالية المتمثلة في ما مدى كفاية الرهن الرسمي كضمان لمقرض العقاري، و هل هذه الفعالية تحتاج إلى ضمانات أخرى تدعمها أم أنها كافية لوحدها لضمان القرض العقاري فقد كانت الدراسة قد عاجلت الموضوع من زاوية واحدة القرض العقاري و قد توصلت إلى النتائج التالية :

- ✓ أن اعتماد القروض العقارية في الجزائر كان من أجل تحقيق رهانات اجتماعية أكثر منها رهانات مالية، بفعل أزمة السكن، و الصيغ المتعددة و المعتمدة في هذا المجال اجتمعت شريحة كبيرة من المجتمع تقبل على الاعتماد على القروض العقارية من اجل شراء أو بناء سكن.

- ✓ يشكل الائتمان البنكي في معظم البنوك الجزء الأكبر من نشاطاتها فكان من الطبيعي إذن أن تخص مخاطر القروض العقارية بالاهتمام الأول من قبل البنوك و السلطات الرقابية .

6. دراسة راضية بكوش: الصيغ البنكية الحديثة لتمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك عين فكرون، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي، الجزائر، 2014-2015. عاجلت هذه الدراسة الموضوع من خلال التطرق إلى معالجة مشكلة السكن عن طريق تحديد وتقييم الصيغ المتاحة لتمويل هذا القطاع عن طريق البنوك.

المطلب الثاني: الدراسات السابقة باللغة الإنجليزية

1. douglas kiarelly godoy , Joao barata, BIS working papers Loan- to-value .
policy and housing finance:effects on constrained borrowers. ، عالجت الدراسة تأثيرات

قرض حد عل نسبة القرض إلى قيمة العقار الذي تم تنفيذه سنة 2013 على قطاعين رئيسيين لتمويل الإسكان في البرازيل تنطوي الحدود الصارمة لنسبة القرض إلى قيمة العقار والسياسات المتعلقة بها على تحديات في التعرف على الأفراد المقيدون بالقيود بشكل مباشر بعد تنفيذ السياسة في هذه الدراسة يتم التغلب جزئيا على حالة المعاملة المرئية مع التركيز على تأثير المعاملة المتوسطة على المقترضين المتعاملين يجب على الأفراد تحقيق حد LTV الجديد حيث يقوم المقترضون بشراء منازل أكثر توفرا وأقل احتمالا وأيضا بحد LTV جديد ولكن التأثيرات أقل ولم نجد تأثيرات ذات دلالة على إختيار المقترضين لإسكان أو زيادة الديون .

2. venkaiach babu,k sivaji , A ravi kiran, ch suresh evaluation of housing
finance(A special research with public and private sector banks in Ap
(.)international journal of modern tchnology and engineering june2019

أنشأت البنوك والمؤسسات المالية قسما مستقلا لتمويل الإسكان لتوفير منشآت التمويلية لشراء وتجديد وبناء المنازل، وفي هذه الدراسة يسلط الضوء على مفهوم تمويل الإسكان وتأثيره على السياسة المالية للبلاد، ومزودي التمويل العقاري الرئيسيين والمشاكل وملخص تمويل الإسكان في الهند.

المطلب الثاني : أوجه الشبه و الاختلاف

أولا : أوجه الشبه : مما لا شك فيه أن جميع الدراسات التي أخذناها كمراجع كانت تجمع أن لتمويل العقاري أهمية كبرى لنهوض بهذا الأخير و كذلك في مساعدة أفراد المجتمع خاصة الطبقة المتوسطة و الفقيرة لكن بالنسبة للخطط و آليات ترى ضعف نظر فيها على غرار دراسة محمد بن يحيى حيث يرى أن خطة البنوك هي خاصة بهم و تلي حاجيتهم من حيث العوائد المالية و لا يرون فيها أنها تقضي حاجة الفرد في المجتمع ولا تلي حاجات خطط الدولة التي وضعتها لنهوض بهذا القطاع وهو ما ظهر جليا من حيث المشاكل التي تعاني منها الدولة في قطاع السكن على غرار التمويل الاقتصادي الذي يشهد تطورا كبيرا على البنوك من حيث الفوائد التي تعود عليها وهو أمر تشهده الحكومة و التي حاولت وضع خطط جديدة لحل مشاكل السكن في البلاد لكن دون جدوى تذكر و ما زلت تحاول وضع خطط جديدة لكن الوضع السكني المتزايد و الطلب المستمر على القطاع العقاري و الإسكان يبقى يؤرق الحكومة كمسؤول أول عن أفراد المجتمع و المؤسسات الاقتصادية المتمثلة في البنوك .

ثانيا: أوجه الاختلاف : بالنسبة لدراسات السابقة فقد إختلفت مع دراستنا من حيث المتغيرين التابع و المستقل على غرار دراسة راضية بكوش و هناك أيضا اختلاف مع عدة دراسات من حيث الخطط و الآلية المتبعة من طرف البنوك التي أثبتت الدراسات أنها ضعيفة ولا تلي حاجات الفرد و الدولة على غرار دراستنا التي ترى أن الخطط التي سطرها الدولة لتمويل العقاري غير كافية ولا تلي حاجا الفرد و الدولة لنهوض بهذا القطاع .

خلاصة الفصل

بعد تناولنا في هذا الفصل الى مفاهيم عامة حول البنوك التجارية والتمويل العقاري وأهميته حيث أن التمويل العقاري يعتبر من بين أهم وسائل التنمية الاجتماعية و الاقتصادية كما قدمنا مجموعة من أنواع القروض العقارية الممنوحة من أجل الحد من مشكلة السكن كما حصرنا على إبراز أهم المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري . بالإضافة الى بعض ال دراسات السابقة ذات الصلة بالموضوع من اجل تحديد متغيرات الدراسة للاستعانة بها في الجانب التطبيقي.

الفصل الثاني

الدراسة التطبيقية

تمهيد:

بعدها تطرقنا في الفصل السابق الى الجانب النظري من الموضوع محل الدراسة وتعرفنا إلى الاطار النظري، وفي هذا الفصل التطبيقي سنقوم بمحاولة اسقاط على الجانب التطبيقي من خلال البنك القرض الشعبي الجزائري CPA الذي يعد من البنوك التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن من خلال صيغ مختلفة للقروض العقارية الموجهة لمختلف الفئات، وقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة التطبيقية إلى مبحثين :

المبحث الأول: الطريقة والأدوات

المبحث الثاني : عرض وتحليل ومناقشة النتائج إدارة القرض العقاري

المبحث الأول: الطريقة والأدوات المستخدمة في الدراسة

للطريقة والأدوات في الدراسة الميدانية دور هام في الحصول على المعلومة بصحتها ومصداقيتها من أجل دراستها وتحليلها لإعطاء البحث قيمته العلمية الحقيقية، ومن خلال ذلك يمكن إثبات أو نفي صحة الفرضيات المطروحة واستنتاج النتائج .

المطلب الأول: الطريقة المتبعة في الدراسة

سنحاول في هاذ المطلب التطرق إلى تحديد مجتمع و عينة الدراسة ومتغيراتها والطريقة المتبعة في هذه الدراسة.

الفرع الأول : اختيار مجتمع وعينة الدراسة

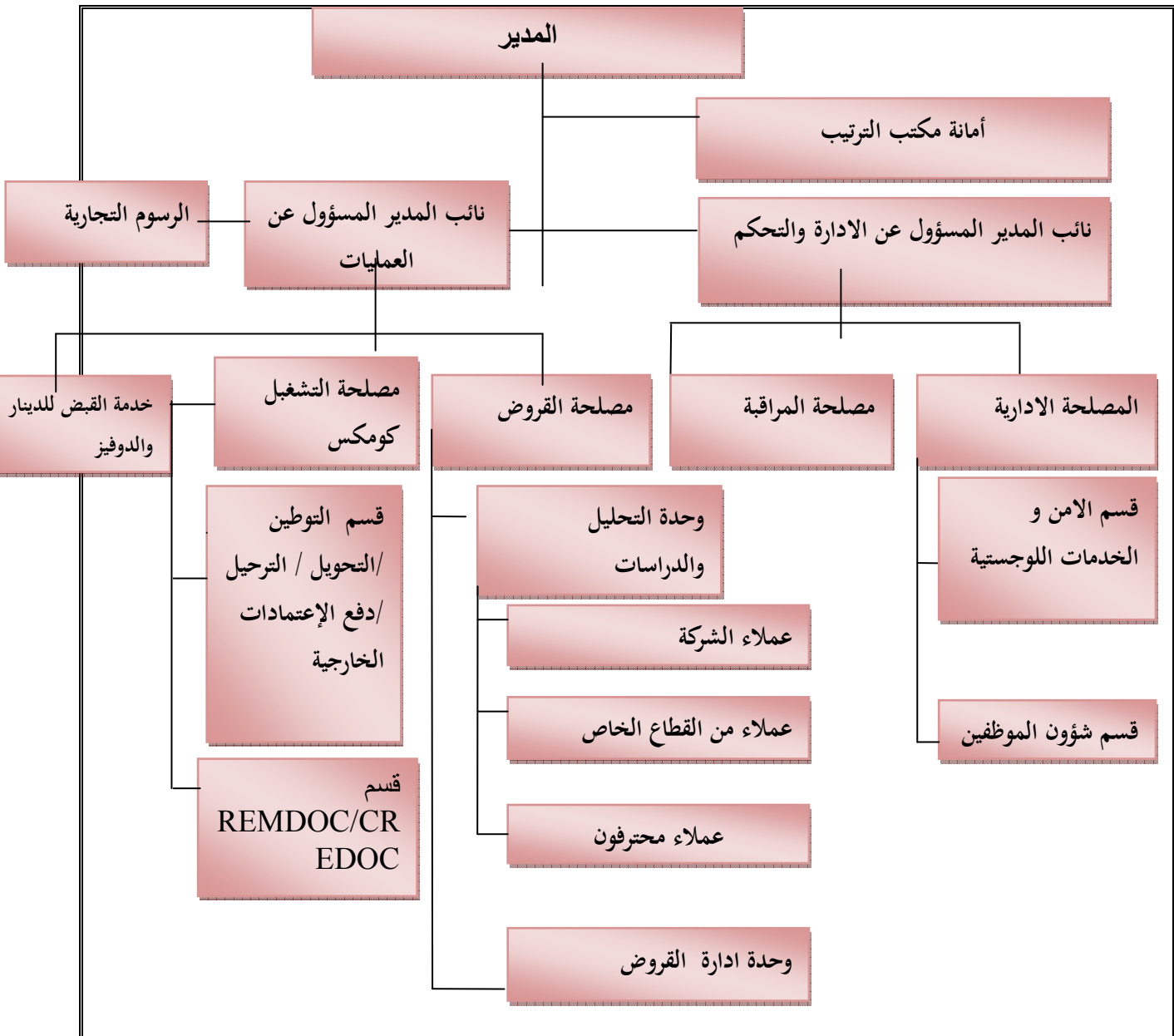
بما أن موضوع دراستنا يتمحور حول تقييم دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن من خلال القروض العقارية ، و للوصول الى نتائج عملية حول اشكالية البحث المقترحة فان مجتمع الدراسة يتمثل في القطاع البنكي او في البنوك التجارية وتم اختيار القرض الشعبي الجزائري CPA وكالة ورقلة كعينة من هذا المجتمع. أجريت الدراسة في بنك القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة وهو عبارة عن مؤسسة اقتصادية ، وهو وكالة تابعة لمجموعة الاستغلال ورقلة والتي تضم 6 وكالات وهي كالتالي: ورقلة، تقرت، حاسي مسعود، الوادي، اليزي، تمنراست. **اولا: تقديم وكالة القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة :**

المجال الجغرافي : تأسست وكالة ورقلة سنة 1970 بمكتب يقوم بتصرفات الأعمال بفندق الطاسيلي ثم 15 مارس 1977 قام وزير المالية بتدشين الوكالة الواقع مقرها بشارع أحمد زبانة مقابل قاعة سدراتة ونظرا للتعديلات التي تحدث على المستوى الوطني من قرض الشعبي الجزائري نلاحظ أن وكالة ورقلة طبقت هذه التعديلات بإحداث تجمع يضع تحت تصرف وكالة حاسي مسعود و وكالة تقرت، تعتبر وكالة ورقلة من أنشط الوكالات على المستوى الوطني وهذا لحجم المعاملات التي تقوم بها الوكالة. **تقديم مصلحة القروض:** تقوم هذه المصلحة بعمليات الإقراض والتي تتمثل في دراسة وتحليل ملفات طلبات القروض، الضمانات المقدمة و المخاطر التي تواجهها الوكالة كما تقوم بقبول أو رفض الطلبات المقدمة ومتابعة سداد القروض.

ثانيا : الهيكل التنظيمي

سنحاول تقديم مصالح الوكالة المختلفة من خلال عرض الهيكل التنظيمي لوكالة القرض الشعبي وكالة ورقلة الذي يوضح مختلف مصالحها على النحو التالي:

شكل رقم (1.2): الهيكل التنظيمي لوكالة القرض الشعبي الجزائري وحدة ورقلة



المصدر: وثائق خاصة بالوكالة

المطلب الثاني: الأدوات المستخدمة في الدراسة

من اجل اجراء الدراسة الميدانية قمنا بالاعتماد على مجموعة من الادوات للوصول الى نتائج و الاجابة على الاشكالية حيث اعتمدنا على المقابلة بالإضافة الى وثائق الادارية الخاصة بالبنك محل الدراسة.

أولا : المقابلة

لقد تم اعتماد أسلوب المقابلة الشخصية مع الاعوان الذين لهم علاقة بالقروض بمختلف مستوياتها ، وهذا للحصول على معلومات أولية ، تمكنا من الإجابة عن أسئلة البحث بطريقة صحيحة وسليمة تمكنا من الوصول الى النتائج الدقيقة .

ثانيا : الوثائق الإدارية

والتي تتعلق بمختلف الوثائق والسجلات المتعلقة بالقروض العقارية، والتي يمكن لها ان تفيدنا في الوصول إلى الحقائق تكشف الحالة العامة للمؤسسة في معالجتها للقروض العقارية .

المبحث الثاني : عرض وتحليل ومناقشة النتائج إدارة القرض العقاري

في هذا المبحث سنحاول عرض نتائج الدراسة كخطوة اولى وبعدها سنقوم بمحاولة التعليق او تحليل ابنتائج المتوصل اليها بناء على المعطيات والمؤشرات المتعلقة بالدراسة

المطلب الأول : عرض النتائج الميدانية وتحليلها

الفرع الأول : صيغ القروض العقارية المقدمة من طرف cpa.

يقوم القرض الشعبي الجزائري بتمويل صيغ مختلفة من القروض العقارية يمكن اجازة في النقاط التالية:¹

1 / قرض عقاري لشراء مسكن جديد :يمكن أن يستفيد من القرض لشراء مسكن جديد:

- ❖ كل شخص طبيعي تمويل ذاتي بما لا يقل عن 10% من سعر المسكن.
- ❖ دخل مستقر ومنتظم يساوي على الأقل مرة واحدة على الأقل الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- ❖ بالنسبة للمقيمين في الخارج، الأخذ بعين الاعتبار 50% من الدخل الممنوح، يتم تحويله إلى العملة الوطنية.

شروط التمويل :

- ❖ مبلغ القرض يمكن أن يصل إلى 90% من سعر المسكن موضوع التمويل. يتم احتسابه وفقا لدخل مقدم الطلب و الزوج او فرد من العائلة (اب ،اخ ،اخذت ،ابن ،بنت)(قريب مباشر) يجب ألا يتجاوز قسط السداد الشهري.
- ❖ 30% من الدخل الشهري للفرد عندما يكون الدخل مساوي أو أكبر من مرة واحدة من الدخل الإجمالي وأقل أو يساوي مرتين الدخل الإجمالي.

¹ - قرض الشعبي الجزائري، القروض العقارية، صيغ القروض العقارية ، على الرابط التالي.....، تاريخ الاطلاع:

❖ 40% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر بمرتين الدخل الإجمالي و أقل أو يساوي أربع مرات الدخل الإجمالي.

❖ 50% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر بأربع مرات الدخل الإجمالي و أقل من 8 مرات الدخل الإجمالي.

❖ 55% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل 8 مرات الدخل الإجمالي. انظر الملحق رقم 01

2/ قرض عقاري لأشغال التهيئة :

هو قرض مخصص للتمويل وأشغال التهيئة والأماكن المخصصة للسكن أو أشغال اللمسات الأخيرة للمساكن الفردية أو الجماعية.

شروط الاستفادة :

❖ شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية مقيم أو غير مقيم بالجزائر ويتمتع بالأهلية القانونية.

❖ إثبات دخل مستقر ومنتظم يساوي مرة واحدة على الأقل الأجر الوطني الأدنى المضمون .

❖ بالنسبة للمقيمين في الخارج الأخذ بعين الاعتبار 50% من الدخل الممنوح يتم تحويله إلى العملة الوطنية.

شروط التمويل :

مبلغ القرض : يمكن أن يصل إلى 100% من تكلفة الأشغال المراد إنجازها دون أن يتجاوز نسبة 70% من قيمة المسكن الذي تم تقييمه و أجريت عليه خبرة من طرف مكتب دراسات معتمد من طرف البنك ، يتم احتسابه وفقا لدخل مقدم الطلب أو زوجه أو قريب مباشر (أب، أم، أخ، أخت، ابن، و بنت) إن وجد يجب أن لا يتجاوز القسط التسديد الشهري .

❖ 30% من الدخل الشهري للفرد عندما يكون الدخل مساوي أو أكبر من مرة واحدة من الدخل الإجمالي أقل أو يساوي مرتين الدخل الإجمالي .

❖ 40% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر من مرتين من الدخل الإجمالي أقل أو يساوي أربع مرات من الدخل الإجمالي .

❖ 50% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكن الدخل أكبر بأربع مرات من الدخل الإجمالي و اقل ب 8 مرات من الدخل الإجمالي .

❖ 55% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر ب 8 مرات من الدخل الإجمالي .

المساهمة الشخصية : تتشكل حصة التمويل الذاتي من مالك العقار المعني من خلال إنجاز أشغال التهيئة .

مدة السداد : يمكن أن تصل القرض الى 40 عاما والتي تحدد وفق سن محدد مقدم الطلب مع مراعاة السن المقدر ب 75 سنة.

نسبة الفائدة : انظر الى شروط العامة للبنك

سداد القرض : يتم السداد شهريا ويتم احتساب الإستحقاقات على أساس الدخل والت يتمثل إستحقاقات الثابتة بما في ذلك المبلغ الأصلي للقرض والفائدة والضرائب إن وجدت.

فترة التأجيل : تحدد فترة التأجيل بستة اشهر كحد اقصى من التاريخ .

توظيف القرض عندما يتم استعمال القرض مرة واحدة

توظيف القسط الاخير عندما يتم استعمال القرض على اقساط عدة .

الضمانات المطلوبة: الضمانات الواجب تحصيلها هي:

- ❖ الرهن العقاري الموثق من الدرجة الأولى لصالح البنك على المسكن موضوع الأشغال التي يتم تمويلها .
- ❖ التأمين ضد الوفاة والعجز المطلق و النهائي لصالح البنك .
- ❖ لتأمين الاعسار لصالح البنك يكتب لدى شركة ضمان القرض العقاري .
- ❖ تأمين على المسكن مع تفويض لصالح البنك .
- ❖ تفويض تأمين على الكوارث الطبيعية.
- ❖ عقد كفالة تضامنية ، في حالة الأخذ بالاعتبار لدخل الزوج أو احد الاقرباء المباشرين عند الحساب قدرة مقدم الطلب القرض على السداد .

3/ قرض عقاري لبناء أو توسيع مسكن فردي :

هو قرض مخصص لتمويل أشغال البناء أو توسعة مسكن فردي

شروط الإستفادة :

- ❖ شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية مقيم أو غير مقيم بالجزائر ويتمتع بالأهلية القانونية مالك لقطعة أرضية محل أشغال البناء.
- ❖ تقديم حصة التمويل الذاتي تساوي 10 % (القطعة الأرضية أو الشهادة تقدم وتيرة الأشغال بنسبة 10% من البناء.
- ❖ إثبات الدخل المستقر ومنتظم يساوي على الأقل مرة من الأجر الوطني الادنى المضمون.
- ❖ بالنسبة المقيمين في الخارج ، الأخذ بعين الإعتبار 50 % من الدخل الممنوح و يتم تحويله الى العملة الوطنية.

شروط التمويل :

مبلغ القرض : غير المسقف ويمكن أن يصل الى :

❖ 90% من مبلغ أشغال البناء.

❖ 100% من مبلغ أشغال التوسعة يتم احتسابه وفق لدخل مقدم الطلب أو زوجة أو فرد من العائلة (أب ،أخ ،أخت ، إبن، بنت) يجب أن لا يتجاوز قسط التسديد الشهري.

❖ 30% من الدخل الشهري للفرد عندما يكون الدخل مساوي أو أكبر مرة واحدة من الدخل الإجمالي و أقل أو يساوي مرتين من الدخل الإجمالي.

❖ 40% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر ن مرتين من الدخل الإجمالي و أقل او يساوي اربع مرات من الدخل الإجمالي.

❖ 50% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر بأربع مرات من الدخل الاجمالي و اقل ب 8 مرات من الدخل الاجمالي.

❖ 55% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل أكبر ب 8 مرات من الدخل الاجمالي.

المساهمة الشخصية :

يجب أن تكون حصة التمويل الذاتي مساوية بنسبة 10% على الأقل من البناء بالنسبة لأشغال التوسعة فهي تشكل من المنزل الفردي .

مدة التسديد : يمكن ان تصل مدة القرض الى 40 عام والتي تحدد وفق سن مقدم الطلب مع مراعاة السن لمقدر ب 75 سنة .
نسبة الفائدة : وفقا للشروط العامة للبنك .

سداد القرض : يتم التسديد شهريا ويتم احتساب الاستحقاقات على اساس الدخل والتي تمثل استحقاقات ثابتة بما في ذلك المبلغ الاصيل للقرض والفائدة وضرائب ان وجدت .

فترة التأجيل : تحدد فترة التأجيل ب ستة اشهر كحد اقصى من التاريخ توظيف القرض عندما يتم استعمال القرض مرة واحدة

توظيف لقسط الاخير عندما يتم استعمال القرض على اقساط عدة.

الضمانات المطلوبة: الضمانات الواجب تحصيلها هي:

❖ الرهن العقاري الموثق من الدرجة الأولى لصالح البنك على المسكن موضوع الأشغال التي يتم تمويلها .

❖ التأمين ضد الوفاة والعجز المطلق و النهائي لصالح البنك .

❖ لتأمين الاعسار لصالح البنك يكتب لدى شركة ضمان القرض العقاري .

❖ تأمين على المسكن مع تفويض لصالح البنك .

❖ تفويض تأمين على الكوارث الطبيعية.

عقد كفالة تضامنية ، في حالة الأخذ بالإعتبار لدخل الزوج أو احد الاقرباء المباشرين عند الحساب قدرة مقدم الطلب القرض على السداد

4-قرض عقاري موجه لتمويل شراء مسكن ترقوي جماعي وبناء مسكن ريفي :

المسكن الترقوي الجماعي : هو عبارة عن مسكن جديد يخضع لقواعد الملكية الجماعية أو يتم انجازه من طرف مقاول عمومي او خاص . القرض الموجه لاقتناء المسكن الترقوي الجماعي يغطي مسكن منجز او على التصاميم

المسكن الريفي : هو مسكن ريفي يعرف كبناء استفادة مالكة من قرار الاحقية في اطار المسكن الريفي

شروط تأهيل سعر الفائدة المدعم :

- ❖ كل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية مقيم او غير مقيم في الجزائر في مهمة مؤقتة ويتمتع بالأهلية القانونية.
- ❖ اثبات الدخل المستقر يفوق ستة مرات من الدخل الوطني المضمون و اقل او يساوي 12 % مرة من الدخل الوطني الادنى المضمون .
- ❖ ملفات طلب القرض المؤهل للدعم هي التي تتم في شئنها توقيع اتفاقية بعد 14 مارس 2010 .

نسبة الفائدة المدعمة :

- ❖ 1% على حساب المستفيد الذي دخله اقل او يساوي ستة مرات الدخل الوطني الادنى المضمون
- ❖ 2% على حساب المستفيدين الذي دخلهم يفوق ستة مرات من الدخل الوطني الادنى المضمون او اقل او يساوي 12 مرة من الدخل الوطني الادنى المضمون .

5- قرض عقاري لشراء مسكن لدى الخواص :

- ❖ كل شخص طبيعي ذو جنسية الجزائرية مقيم او غير مقيم بالجزائر ويتمتع بالاهلية القانونية
- ❖ _ اثبات تمويل ذاتي بما لا يقل عن 10% من سعر المسكن
- ❖ _ اثبات دخل مستقر ومنتظم يساوي على لاقل مرة الاجل الوطني الادنى المضمون
- ❖ _ بالنسبة للمقيم بالخارج الاخذ بالعين الاعتبار 50% من الدخل الممنوح يتم تحويله الى العملة الوطنية .

_ مبلغ القرض:

- ❖ يمكن ان يصل الى 90% من سعر المسكن الموضوع في تمويل يتم احتسابه وفقا لدخل مقدم الطلب او زوج او احد اقاربه (اب اخ اخت ابن بنت) يجب الا يتجاوز قسط السداد الشهري
- ❖ 30% من الدخل الشهري للفرد عندما يكون الدخل مساوي او اكبر من مرة واحدة من الدخل لاجمالي و اقل او يساوي مرتين من الدخل لاجمالي .
- ❖ 40% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل اكبر بمرتين من الدخل لاجمالي اقل او يساوي اربع مرات من دخل اجمالي .
- ❖ 50% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل اكبر ب4 مرات من دخل اجمالي و اقل من 8 مرات من دخل اجمالي.

❖ 55% من الدخل الشهري للفرد في حالة ما يكون الدخل 8 مرات من دخل اجمالي.

المساهمة الشخصية :

يجب ان تكون حصة التمويل الذاتي مساوية بنسبة 10% على اقل من سعر المسكن موضوع التمويل .

فترة التسديد :

يمكن ان تصل مدة القرض الى 40عام لجميع مقدمين الطلبات مع مراعاة حد السن المقدر ب 75 سنة .

نسبة الفائدة: اطلع الشروط العامة للبنك .

سداد القرض:

يتم السداد شهريا ويتم احتساب الاستحقاقات على اساس الدخل والتني تمثل استحقاقات ثابتة بما في ذلك المبلغ الاصيلي للقرض

وفائدة الضرائب ان وجدت .

فترة التأجيل: حددت فترة التأجيل بستة اشهر كحد اقصى من تاريخ توظيف القرض .

طبيعة الضمانات : الضمانات الواجب تحصيلها هي:

❖ تأمين الاعسار لصالح الرهن العقاري التوثيقي من الدرجة الاولى لصالح البنك على مسكن موضوع التمويل .

❖ تأمين ضد الوفاة البنك يكتتب لدى شركة ضمان القرض العقاري.

❖ تأمين على المسكن مع التفويض لصالح البنك .

❖ تفويض التامين على الكوارث الطبيعية.

❖ عقد كفالة تضامنية في حالة الاخذ بالاعتبار لدخل الزوج او احد الاقارب المباشرين عند حساب قدرة مقدم الطلب القرض

على السداد.

الفرع الثاني: قيمة القروض الممولة من طرف بنك cpa خلال سنوات الدراسة 2010 إلى غاية

2022

سنحاول في هذه النقطة اعطاء بعض الاحصائيات المتعلقة بمنح القروض العقارية في القرض الشعبي الجزائري وكالة ورقلة وهذا

خلال الفترة الممتدة من 2010 الى غاية 2022 وهذا على النحو التالي:

جدول رقم (1-2) تطور اجمالي القروض العقارية في القرض الشعبي الجزائري

المجموع	قيمة القروض / مليار دينار	أنواع القروض
10032890.75	1034053.00	شراء مسكن جديد
	492000.00	A LOG N
	975000.00	
	1338248.75	
	1395000.00	
	975000.00	
	1300000.00	
	380000.00	
	1043589.00	
1100000.00		
960000.00	960000.00	شراء سكن لدى الخواص
	5647500.00	PAP
	4055130.00	
458350.00	458350.00	ترميم مسكن
42385.00	759000.00	بناء او توسيع مسكن
	2665000.00	
	814500.00	

المصدر : من إعداد الطلبة بالإعتماد على معطيات البنك

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ فروقات في عدد الملفات الممولة حيث يتصدر القرض العقاري لشراء مسكن جديد بعشرة ملفات بمبلغ قدره 10032890.75 دج يليها شراء سكن لدى الخواص ملف واحد قدر ب 960000.00 دج ثم بعده ترميم مسكن بمبلغ 458350.00 دج ثم بناء وتوسيع مسكن ثلاث ملفات قدرت ب 42385.00 دج .

الفرع الثالث: اجمالي عدد الملفات المقبولة والمرفوضة في القرض الشعبي الجزائري خلال فترة الدراسة

سنقوم في هذه النقطة بتحليل اجمالي عدد الملفات المقبولة والمرفوضة في تمويل القروض العقارية لدى الوكالة وهذا ما يبينه الجدول التالي:

جدول رقم (2-2): يبين الملفات المقبولة والمرفوضة التي يمولها القرض الشعبي الجزائري

نوع القرض	إجمالي مبلغ القروض المستفادة	الملفات المقبولة	الملفات المرفوضة
شراء سكن ترقوي عمومي	268804871.35	32 ملف	5 ملفات
شراء سكن بناء على التصاميم	95222000.00	30 ملف	6 ملفات
شراء مسكن جديد ALN	10033000.00	ملف واحد	/
شراء مسكن لدى الخواص	10960000.00	2 ملفات	2 ملفات
ترميم مسكن	45830.00	ملف واحد	/
توسيع مسكن	4238500.00	ملفات 2	ملف واحد

المصدر : من إعداد الطلبة بالإعتماد على معطيات البنك.

يوضح الجدول (2-2) مجموعة القروض العقارية الممولة من طرف القرض الشعبي CPA ووكالة ورقلة التي بدأ الطلب عليها بداية من سنة 2010 ومولت سنة 2018 الى غاية 2020 ب 6 ستة صيغ قروض نلاحظ تصدر قرض شراء سكن ترقوي عمومي من حيث الملفات الممولة (32) بمبلغ 268804871.35 دج يليها قرض شراء سكن بناء على التصاميم (30) ملف بمبلغ 95222000.00 دج بعده قرض شراء سكن لدى الخواص (2ملف) بمبلغ 10960000.00 دج ثم شراء مسكن جديد ملف واحد قدره 10033000.00 دج ثم على التوالي توسيع مسكن (2ملف) ب 4238500.00 دج ، ترميم مسكن ملف واحد ب 45830.00 دج.

تفسير النتائج: من خلال التحليل السابق يتبين لنا حجم الطلب على القرضين التالي ذكرهم شراء سكن ترقوي عمومي ، شراء سكن بناء على التصاميم . حيث يعتبر الأول صيغة جديدة تم ادراجها حديثا في إطار برنامج الحكومة يوجه هذا النمط

للمواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ السكن العمومي الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار كما يشترط ان يتراوح الدخل الاجمالي للعائلة بين 06 مرات 012 مرة الاجر الوطني الادنى المضمون أي بين 10800 دج.

المطلب الثاني : إجراءات منح قرض عقاري

تتمثل اجراءات منح القرض العقاري في النقاط التالية:

- طلب الحصول على قرض يقدم من طرف الزبون
- يقوم البنك بمنح وثيقة الموافقة المبدئية على القرض
- منح رخصة القرض
- إمضاء إتفاقية القرض وتسجيلها في مفتشية الضرائب
- النسب 1% 3% 6.25%
- تحصيل الضمانات (تأمينات على القرض):

ASS IAD

ASS SGCI

ASS MRH

ASS CAT – NAT

✓ مثال مبسط لطريقة حساب قرض ما:

✓ مبلغ القرض بنسبة 90% DA 9000000.00

✓ مبلغ السكن DA 10000000.00

✓ مبلغ المساهمة الشخصية تمثل 10% من مبلغ السكن DA 1000000.00

✓ الراتب الشهري : 110000.00

✓ تاريخ الميلاد 31/05/1984

✓ الحل

✓ TNT : $9000000.00 \times 1\% \times 30 / 360$

✓ معدل الفائدة الشهري :

✓ DA75000.00

✓ القسط المسدد :

✓ $110000.00 \times 23\% = 25300.00$

✓ اصل الدين :

✓ $\text{INT} .\text{Capital} = \text{échéance}$

✓ $7500. = 25300$

✓ $= 17800.00 \text{ DA}$

خلاصة:

لقد قمنا في هذا الفصل بدراسة حالة من خلال تقييم القرض الشعبي الجزائري ، الوكالة التجارية لولاية ورقلة، وهذا من خلال التعرف على نشأتها ومختلف عملياتها بالإضافة الى تقديمنا لمختلف الصيغ التمويلية ذات الطابع العقاري في الوكالة كما قمنا بتحليل مجموعة من المعطيات والإحصائيات حول القروض العقارية في الوكالة موضوع الدراسة وفي الاخير قمنا بتقديم لمصلحة القرض التي تتكفل بدراسة ملفات طلب القرض وهذا عن طريق الدراسة التي يقوم بها مكلف الزبائن ويتم منح القرض عن طريق موافقة مدير الوكالة.

الخاتمة

الخاتمة

حاولنا البحث في هذه الدراسة في موضوع التمويل العقاري من طرف البنوك التجارية، وذلك في فصلين، فصل نظري وفصل تطبيقي تعرضنا في الفصل النظري إلى بعض المفاهيم النظرية المرتبطة بموضوع الدراسة، بالإضافة إلى تحليل ومناقشة بعض الدراسات السابقة لإبراز ما يميز الدراسة الحالية عن بقية الدراسات السابقة، وذلك من خلال المسح المكتبي.

ووقد تطرقنا في الفصل الثاني إلى التطبيق العملي للبحث، بهدف تسليط الضوء على مختلف الجوانب العملية لعملية منح تمويل عقاري من طرف القرض الشعبي الجزائري بالإضافة إلى عرض بعض الاحصائيات المتعلقة بالقروض العقارية لدى الوكالة محل الدراسة. وفي الاخير قمنا بدراسة ملف طلب قرض عقاري من طرف أحد العملاء موجها لقرض الشعبي الجزائري في وكالة ولاية ورقلة.

نتائج اختبار الفرضيات:

من خلال دراستنا النظرية والتطبيقية للموضوع توصلنا إلى نتائج اختبار الفرضيات كالأتي :

- ❖ بالنسبة للفرضية الأولى في اعتماد القرض الشعبي الجزائري عند منحه للقروض على معايير عملية دقيقة حيث تم اثبات صحة هذه الفرضية في الفصل التطبيقي من خلال الاجراءات التي يقوم بها عند منحه القروض الطالبيها؛
- ❖ بالنسبة للفرضية الثانية المتمثلة في عدم المساهمة الفعالة بنك القرض الشعبي الجزائري CPA في تمويل قطاع السكن من خلال منح قروض عقارية للحصول على مسكن تلبية الاحتياجات الأفراد تم اثبات صحة هذه الفرضية من خلال دراستنا ، حيث تبين لنا تذبذب في عملية التمويل ذات الطابع العقاري خلال طول فترة الدراسة.

نتائج الدراسة:

- من خلال دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن يمكن استخلاص بعض النتائج المتعلقة باختبار الفرضيات على النحو التالي:
- ❖ يتبنى بنك الجزائر الخارجي من خلال وكالته معايير محددة لمنح التمويل العقاري لعملائها؛ حيث أن لكل نوع من التمويلات العقارية الممنوحة لها معايير خاصة.
- ❖ تقوم الوكالة بإجراء دراسة دقيقة لملف طلب القرض العقاري للعميل من جميع النواحي العائلية والمهنية وخاصة الوضعية المالية لأنها تعتبر مصدر أمان للبنك في حالة قدم تمويل للعميل.
- ❖ تقوم الوكالة بتلك الإجراءات السابقة من أجل حماية نفسها من احتمالية الوقوع في المخاطر أو إمكانية التصدي لها في حالة وقوعها، حيث تلجأ الوكالة إلى طلب ضمانات كافية لتغطية المخاطر أو تقليل منها.
- ❖ من خلال الدراسة الميدانية اتضح أن الوكالة البنكية للقرض الشعبي الجزائري تمنح عددا قليلا من القروض العقارية، ويرجع السبب في ذلك أن الوكالة تميل إلى إعطاء الأولوية إلى القروض ذات الطابع الاستثماري.

اقتراحات

استنادا إلى نتائج الدراسة قد توصلت وبعد التعمق في دراسة الموضوع إلى عدة ملاحظات من بينها:

- ❖ ضرورة مراعاة الدولة لأصحاب الدخل الضعيف في عملية التمويل من اجل جلب شريحة كبيرة تعاني من مشكل السكن ؛
- ❖ ضرورة تشجيع الخواص للدخول في الاستثمارات العقارية؛
- ❖ ضرورة الاعتماد على صيغ اسلامية في تمويل قطاع السكن؛
- ❖ ضرورة توفير المساكن بأسعار تتناسب مع المقدرة المالية للأسر ؛

آفاق الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، وذلك للبحث عن مدى مساهمة القروض العقارية في التمويل العقاري، من خلال استخدام المعلومات والإحصائيات المتوفرة. بالاضافة إلى ذلك هناك العديد من الأسئلة لازالت عالقة، والتي تعتبر انطلاقة لدراسات وأبحاث أخرى مستقبلية، يمكن أن نسوق بعضها فيما يلي:

- ❖ مساهمة القرض الشعبي الجزائري في القضاء على مشكلة السكن؛
- ❖ التمويل الإسلامي للقروض العقارية كآلية للحد من أزمة السكن؛

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

▪ الكتب

1. ليلى حمد وليد بدران، تسويق الخدمات المصرفية، حلقة تعريفية عن واقع القطاع المصرفي السوري، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق .
2. عبيد الغفار حنفي، أساسيات الاستثمار في بنوك الأوراق المالية، الدار الجامعية طبع نشر توزيع، الإسكندرية، مصر، 2001 .
3. أبو عتروس عبد الحق ، الوجيز في البنوك التجارية، الطبعة 2، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة، قسنطينة ، الجزائر ، 2000.
4. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام -مصادر الالتزام، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، جامعة الجزائر ،2009،
5. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي -السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، الجزائر:ديوان المطبوعات الجامعية ، 2013.
6. محمد ابو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المنبئة،ط2،بدون ناشر، 2007.

▪ الرسائل والاطروحات الجامعية:

1. فاطمة بن شنة، إدارة المخاطر الائتمانية ودورها في الحد من القروض المتعثرة (دراسة تطبيقية للمصارف الجزائرية)، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2010.
2. حفيان جهاد، إدارة المخاطر الائتمانية في البنوك التجارية ، دراسة الإستبائية في مجموع البنوك التجارية العاملة بولاية ورقلة.
3. محمد ابراهيم أبو عليان، العمل الخيري ودوره في التنمية الاقتصادية من منظور إسلامي (دراسة حالة: قطاع غزة)، مذكرة ماجستير، كلية التجارة الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، 2014.
4. محمد ابراهيم بن حاج، الصيرفة الاسلامية ودوره في التنمية الاقتصادية من منظور إسلامي (دراسة حالة: بنك السلام ورقلة ، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، 2014.
5. دراسة ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والإحتياط، مذكرة ماجستير في العموم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة . 2004/2005 .
6. بلقاسم محمد وعلي، القرض العقاري ، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري ، 2017، جامعة الخلفة .

المجلات

1. محمد جموعي قريشي، تقييم أداء المؤسسات المصرفية دراسة حالة مجموعة من البنوك الجزائرية خلال الفترة 1994-2000 ، جزء الأول. مجلة الباحث، العدد الثالث، جامعة ورقلة، 2005.
2. طوبال ابتسام، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية لمسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014) ، دراسات اقتصادية، العدد 03، 2016.
3. بيشور محمد ملين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الإخفاقات و التوجيهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية.
4. مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 47، الجزائر، جوان 2017.
5. بوحفص جالب نعناعة، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، بحمة المفكر، العدد الخامس.

الملتقيات العلمية:

1. سالم عبد الرزاق وبوسيو نذير، آفاق التنمية السكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر.

المواقع الالكترونية:

- 1- موقع القرض الشعبي الجزائري .

الملاحق

الملحق رقم (1)

DOSSIER IMMOB

- FORMULAIRE DOMANDE D'UN CREDIT IMMOBILIER
- DEMANDE DE CREDIT DATE ET CHEFREE
- EXTRAIT DE NAISSANCE
- RESIDENCE
- FICHE FAMILIALE DE ETAT CIVIL
- PHOTOS COPIE DE LA PIECE D'IDENTITE BIOMETRIE
- ATTESTATION DE TRAVAIL
- FICHE DE PAIE DES TROIS DERNIERS MOIS
- DECOMPTE DES EMOLUMENTS ANNUELS
- AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI ET DU REVENU
- AUTORISATION DE DEBIT D'OFFICE
- LETTRE D'ACCEPTATION
- DECLARATION SUR L'HONNEUR
- DEMANDE DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUE

الملحق رقم (2)

DOSSIER IMMOB LPP

- ATTESTATION D'AFFECTION ENPI
- DEMANDE TYPE D'ACQUISITION D'UN LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC
- FORMULAIRE DOMANDE D'UN CREDIT IMMOBILIER
- DEMANDE DE CREDIT DATE ET CHEFREE
- EXTRAIT DE NAISSANCE
- RESIDENCE
- FICHE FAMILIALE DE ETAT CIVIL
- PHOTOS COPIE DE LA PIECE D'IDENTITE BIOMETRIE
- ATTESTATION DE TRAVAIL
- FICHE DE PAIE DES TROIS DERNIERS MOIS
- DECOMPTE DES EMOLUMENTS ANNUELS
- AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI ET DU REVENU
- AUTORISATION DE DEBIT D'OFFICE
- LETTRE D'ACCEPTATION
- DECLARATION SUR L'HONNEUR
- DEMANDE DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUE

الملحق رقم (3)

DOSSIER IMMOB PROMOTEUR

- FICHE TECHNIQUE
- FORMULAIRE DOMANDE D'UN CREDIT IMMOBILIER
- DEMANDE DE CREDIT DATE ET CHEFREE
- EXTRAIT DE NAISSANCE
- RESIDENCE
- FICHE FAMILIALE DE ETAT CIVIL
- PHOTOS COPIE DE LA PIECE D'IDENTITE BIOMETRIE
- ATTESTATION DE TRAVAIL
- FICHE DE PAIE DES TROIS DERNIERS MOIS
- DECOMPTE DES EMOLUMENTS ANNUELS
- AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI ET DU REVENU
- AUTORISATION DE DEBIT D'OFFICE
- LETTRE D'ACCEPTATION
- DECLARATION SUR L'HONNEUR
- DEMANDE DE CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUE

الملحق رقم (4)

Agence : Ouargla -316-

Ouargla le :

Objet : Demande d'information.

Nous vous demandons de bien vouloir nous retourner, dument renseigné par vos soins, le formulaire d'autorisation de vérification de l'emploi et du revenu, ci-joint, concernant Mme : employé (é) dans votre société.

Veillez agréer, Monsieur le directeur, nos salutations distinguées.

Ref/316/

/2023

AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI ET DU REVENU

Je soussigné (e) M

.....employé (e)

En qualité deà la société

Sise à, autorise par la présente mon employeur à

Fournir au crédit Populaire d'Algérie, Agence de

Après duquel j'ai sollicité crédit, les informations ci-dessous :

Date de recrutement :

Poste occupé actuellement :

Type de contrat :

Salaire de base mensuel :
 Primes :
 Indemnités :
 Montant du crédit social ou administratif :
 Retenue mensuelle :
 Reste à rembourser :

Date et
signature

AUTORISATION DE DEBIT D'OFFICE

Je soussigné(e) M

..... fils/fille
 De et de

né (e)
 Le à titulaire du
 compte

N° ouvert à l'Agence CPA
 autorise par

La présente, le Crédit Populaire d'Algérie, à débiter d'office mensuelle mon
 compte ou tout autre compte ouvert en mon nom, sur ses livres pour un
 montant de
 DA représentant l'échéance mensuelle de
 remboursement du Crédit Immobilier qui m'a été accordé conformément à la
 Convention de crédit du

Je m'engage aussi à provisionner préalablement et régulièrement ce compte d'un
 montant suffisant pour couvrir les échéances de remboursement.

Date et
signature

LETTRE D'ACCEPTATION

Je soussigné(e) M

.....fils/fille

Deet de

né (e)

Leà.....ayant

bénéficié d'un crédit immobilier destiné au financement de

D'un montant de.....DA auprès du Crédit Populaire

d'Algérie, agence de....., déclare avoir pris connaissance des

conditions de financement et de remboursement que j'accepte pleinement.

Je m'engage en conséquence de manière irrévocable, par la présente à payer les

échéances en principal et intérêts et taxe éventuelle, dont les montants

représentent% de mes revenus mensuels déclarés à la date de signature de

la convention de crédit.

Cet engagement ne peut, en aucun cas, être contesté pour quelque motif que ce

soit.

Date et
signature**DECLARATION SUR L'HONNEUR****L'Emprunteur :**

Nom :

Prénom :

Profession :

Adresse :

A

Monsieur Le Directeur Du
Crédit Populaire d'Algérie

Agence de

Monsieur le Directeur,

Je soussigné (e) M

Ayant introduit une demande de crédit destiné à

.....auprès

De l'agence CPA.....déclare sur l'honneur ne

pas avoir contracté de crédit auprès d'autres banques qui risqueraient de compromettre ma solvabilité pour le remboursement du crédit sollicité auprès de

votre établissement.

J'atteste par la présente que je suis à jour de mes impôts, loyers, charges diverses et que de ce fait, mon salaire ne peut subir une imputation quelconque de la part des autorités fiscales, en particulier, ou de créanciers divers en général.

Fait à

.....le.....

Signature(*)

(*)faire précéder la signature de l'emprunteur par la mention manuscrite « lu et Approuvé »

Demande De Consultation De La Centrale Des Risques
Entreprises Et Ménages De La Banque D'Algérie (Crédit aux particuliers)

Identification du client :

Emprunteur principal

caution

Identification National NIN :

N°

Nom :

Prénom :

Marié(e) * oui/non * nom du

conjoint.....

Date de naissance :

/ /

préssumé :

oui

non

N° Acte de naissance :

wilaya :

Commune :

Né (e) l'étranger :

pays :

Prénom du père :

mère :

Nom et prénom de la

N°pièce d'identité/CIN/PC/

Délivré par :valable au

Adresse complète du client :

.....

Wilaya :

Commune :

Je soussigné (e) avoir autorisé le crédit Populaire d'Algérie CPA ,Agenceà
 Consulter la centrale des risques et ménages relevant de la Banque d'Algérie, et autorise celle-
 ci à lui communiquer les renseigne monts enregistrés à mon nom.

.....le.....

Signature du client

BANQUE D'ALGERIE

AUTORISATION DE LA CONSULTATION DE LA CENTRALE DES RISQUES DE LA BANQUE D'ALGERIE

(Art.160 loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit)

Je soussigné (e) Mme, Melle,

Mr :

.....

Agissant au nom de la Société

(1) :

Date de création (2) : / /

lieu :

En qualité (e) de

(3) :

Adresse :

N° Identification Banque d'Algérie (clé B.A)

(4) :

Registre de commerce

N°/.....

N°Identification

ONS:/.....

Autorise le crédit Populaire d'Algérie (CPA),

Agence :

A consulter la centrale des Risques de la Banque d'Algérie et autorise celle-ci à lui
 communiquer les renseignements enregistrés à notre Nom.

Fait

à :

(Cachet et signature de l'entreprise)

- (1) Indiquer le sigle ou à défaut la raison social de la société.
- (2) Date de création figurant sur les statuts de la société pour les entrepreneurs individuels, affaires personnelles et professions libérales, indiquer la date et le lieu de naissance à relever sur une pièce d'identité officielle.
- (3) Fonction du mandataire dans la société.
- (4) N° Matricule de l'entreprise auprès de la centrale des Risques à indiquer s'il est connu.