

جامعة غرداية

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان : العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر

دراسة ميدانية صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك وكالة غرداية

من إعداد الطالب: بن نوي محمد الأمين

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2017/05/18

أمام اللجنة المكونة من السادة الآتية أسمائهم:

رئيسا	جامعة غرداية	الأستاذ : أ- بن ساحة علي
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	الأستاذ : أ- بدة عيسى
ممتحنا	جامعة غرداية	الأستاذ : أ- شنيح فتحي

السنة الجامعية: 2017/2016

جامعة غرداية

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

الميدان : العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم اقتصادية

التخصص: مالية وبنوك

بعنوان:

دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر

دراسة ميدانية صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك وكالة غرداية

من إعداد الطالب: بن نوي محمد الأمين

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 2017/05/18

أمام اللجنة المكونة من السادة الآتية أسمائهم:

رئيسا	جامعة غرداية	الأستاذ : أ- بن ساحة علي
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	الأستاذ : أ- بدو عيسى
ممتحنا	جامعة غرداية	الأستاذ : أ- شنيح فتحي

السنة الجامعية: 2017/2016

الإهداء

إلى معنى الحنان و التفاني ، إلى رمز الحب ويلمس الشفاء، إلى القلب الناصع

أمي الغالية

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب، إلى من كَلَّتْ أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

أبي العزيز

إلى تلك الدوحة المزهرة فيها الرياحين العطرة إلى دفيء البيت و سعادته

أخي شهر زاد

إلى سندي في هذه الحياة أخي توفيق

إلى من حبها يجري في عروقي و يلهج بذكرها فؤادي شريكة حياتي

زوجتي الحبيبة

إلى ملاكي في الحياة إلى القمر الذي به أستشير إلى منبع الحنان والابتسامة ابنتي الجميلة

أسورة الغالية

إهداء خاص مني إلى من مدو لي يد العون من قريب أو بعيد بغية هذا العمل

واخص بالذكر ابن عمتي صيتي ابو بكر .

سُرَرُ الشُّكْرِ وَقَدَرُهُ

ومن باب الاعتراف بالجميل

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"التحدث بنعمة الله شكر، وتركها كفر، ومن لا يشكر القليل لا يشكر الكثير، ومن لا يشكر الناس لا

يشكر الله"

فكل الشكر والفضل لله تعالى الذي وفقنا وسهل لنا الطريق لإتمام هذا البحث وبلوغ هذه الدرجة.

أتقدم بالشكر الجزيل وعظيم الامتنان والعرفان إلى:

كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث وأخص بالذكر المشرف الأستاذي العزيز " بدة عيسى " على

قبوله الاشراف على هذا العمل، فكان نعم المشرف بنصائحه، وتوجيهاته ودعمه المتواصل للتوجيه في هاته

الدراسة.

كما لا أنسى من قال فيهم الرسول الكريم:

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

أصدقائي الذين وجدتهم في السراء والضراء، الذين قدموا لي يد العون ليظهر هذا البحث في أبهى

صورة له، فجزاهم الله عنا كل خير.

الملخص:

يعد الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدولة في الوقت الراهن ، و لمصلحة هذه المخاوف سمحت الدولة للبنوك التجارية بالدخول لمجال التحويل العقاري، حيث تهدف دراستنا إلى إبراز الإجراءات والأساليب الخاصة بالتمويل العقاري، واقتصرت الدراسة على دراسة حالة لبنك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP.

كما اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في الجانب النظري، والمنهج الوصفي التحليلي و دراسة حالة للجانب الميداني مع استخدام المقابلة والملاحظة، فكان من أهم نتائج هذه الدراسة الطرق التي اتخذتها الدولة لتستطيع القضاء نسبيا على مشكلة السكن في الجزائر، وهذا ظاهر في حجم القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية في مجال تمويل السكن .

الكلمات الافتتاحية: قطاع السكن، قروض عقارية، تمويل عقاري، بنوك.

Abstract:

Increasing request for housing considered a fears for the country at present. To address these concerns, the State has allowed commercial banks to enter the real estate transfer area, where our study aims to highlight the procedures and methods of mortgage financing. The study was limited to study case of the National Fund for Saving and Reserve (CNEP).

The study also relied on the descriptive approach on the theoretical side, the analytical descriptive approach and the case study of the field side with the use of the interview and the observation. The most important results of this study were the methods taken by the state to eliminate the housing problem in Algeria. This is apparent in the volume of mortgages provided by commercial banks in the area of housing finance.

key words : Housing sector, Mortgage Loans, Financing mortgage, Banks.

قائمة المحتويات

الصفحة	المحتويات
I	الإهداء
II	الشكر
III	ملخص
IV	قائمة المحتويات
IV	قائمة الجداول
VI	قائمة الاختصارات و الرموز
VII	قائمة الملاحق
أ	المقدمة
02	الفصل الأول: الإطار النظري و الدراسات السابقة
03	المبحث الأول: الأدبيات النظرية _ الإطار المفاهيمي للدراسة
18	المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية _ الدراسات السابقة للموضوع
26	الفصل الثاني : الدراسة الميدانية للتمويل العقاري لدى بنك
27	المبحث الأول: الطريقة المستخدمة في الدراسة
32	المبحث الثاني: تحليل و مناقشة نتائج الدراسة لدى صندوق التوفير والاحتياط
46	الخاتمة
49	المراجع
52	الملاحق
66	الفهرس

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	رقم
32	أنواع القروض العقارية المتواجدة على مستوى CNEP	1-2
34	مدة و معدلات الفائدة للقروض	2-2
40	استهلاك القرض	3-2
42	تطور منح القروض المخصصة للسكن لفترة 2009-2013	4-2
43	ترتيب الوكالات حسب حصص المبالغ المخصصة للسكن	5-2
43	ترتيب الوكالات حسب عدد الطلبات للقروض	6-2
44	تطور حجم القروض لوكالة غرداية مقارنة بمبالغ إجمالي مخصصات الوكالات عشر	7-2
44	تطور عدد الطلبات في وكالة غرداية مقارنة بالعدد إجمالي مخصصات الوكالات عشر	8-2

قائمة الرموز والاختصارات

الرمز	الدلالة
CNEP	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
CPA	بنك القرض الشعبي
BDL	بنك التنمية المحلية

قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان
53	1. نموذج قرض عقاري لزبون في بنك
61	2. الوثائق المطلوبة لقرض بناء السكن

المقدمة

1. توطئة :

قد عرف قطاع السكن في فترة ما بعد الإصلاحات الجزائرية انتعاشاً و مساراً آخر اختلف عن سابقه في فترة النظام الاشتراكي ، و يتجلى ذلك من خلال مختلف الجهود و الإجراءات التي قامت بها الدولة كإعادة الاعتبار لكل من السكن الاجتماعي والترقوي وهذا ابتداء من سنة 1993، التنوع في الأنماط السكنية الحضرية لظهور صيغة السكن التساهمي في سنة 1995، وصيغة البيع عن طريق الإيجار في سنة 2001 ، بالإضافة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم هو بدوره في إنعاش هذا القطاع الحساس و للبنوك لتساهم هي بدورها في تمويله عن طريق القروض العقارية و غيرها من الإجراءات غير أن الواقع العملي أثبت عكس ما سطر له، حيث أن هاجس مشكل السكن مازال يعاني منه المواطن الجزائري خاصة وأن ظواهر كثيرة في المجتمع أظهرت ذلك. ولقد أدت مشكلة السكن في الجزائر وخاصة في العشرية الأخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، رغم أن هذا القطاع يعتمد كلياً على الدولة في الإنجاز التمويل والتوزيع.

ومع تفاقم الأزمة التي أخذت تتزايد باستمرار دفعت المواطن الجزائري للجوء إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل وهذا التمويل تقدمه البنوك في شكل قروض تدعى بالقروض العقارية . وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن القروض العقارية قد تصبح من أهم المنتجات التي تعرضها البنوك التجارية، على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات هذا من جهة، ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها وإيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في استخدام جديد، يضمن تحسين مؤشرات أدائها بشكل عام.

2. إشكالية الدراسة :

بناء على ما سبق تبرز لنا أهمية طرح التساؤل الآتي:

ما مدى مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة قمنا بطرح التساؤلات التالية :

- ما هو واقع التمويل البنكي في قطاع السكن؟
- كيف يتم منح وتسيير القروض العقارية؟
- كيف يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن في غرداية؟

3. فرضيات الدراسة :

- يلعب قطاع السكن دورا أساسيا في الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للأفراد والمجتمعات .
- يقدم البنك عدة أنواع من القروض العقارية ويعتبر خطر عدم السداد من أهم المخاطر التي يتعرض لها البنك عند منحه لهذا النوع من القروض .
- يساهم بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل قطاع السكن وذلك عن طريق منح القروض العقارية للأفراد حسب رغباتهم .

4. أسباب اختيار الموضوع :

تعود أسباب اختيارنا للموضوع كون مشكل السكن يعتبر ذا أهمية بالغة في الوقت الراهن ومع ارتفاع العقارات والانخفاض النسبي للأجور مقارنة مع الارتفاع الهائل لتلك الأخيرة ارتأينا إلى التعريف بالتمويل العقاري عن طريق

البنك خاصة مع ظهور القروض المدعمة من طرف الدولة في مناطق الجنوب و الهضاب كما أن موضوع العقارات الشغل الشاغل للمتجمع الجزائري في الوقت الحالي.

5. أهداف الدراسة :

التعريف بالقروض العقارية التي تعتبر أحد الأدوات المستخدمة في تمويل سوق السكن من طرف البنوك التجارية دور القروض العقارية الممنوحة للأفراد من اجل تمويل السكن و خاصة التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

6. أهمية الدراسة :

يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام به، فالاستثمار في قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في القطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع مواد البناء وغيرها.

7. حدود الدراسة :

تم تقسيم دراستنا إلى حدين، الأول مكاني حيث مست الدراسة بنك C.N.E.P وكالة غرداية ، أما الثاني زماني تمثلت فترة الدراسة 2009-2014 .

8. صعوبات البحث:

لا يخلو إنجاز أي بحث من مواجهة صعوبات أو مصادفة عقبات، حيث لم يختلف الأمر بالنسبة لهذا البحث، ولعل أهمها: صعوبة الحصول على المعلومات المتعلقة بالدراسة الميدانية.

9. هيكل البحث:

للتوصل إلى الأهداف المرجوة من الدراسة قسم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: الذي سوف نستعرض فيه الأدبيات النظرية والتطبيقية، حيث تناول المبحث الأول الأدبيات النظرية وينقسم إلى مطالبين الأول: مفاهيم عامة حول السكن و القروض العقارية و الثاني: مخاطر القروض العقارية و ضمانياتها ، أما المبحث الثاني فهو يشتمل على الأدبيات التطبيقية وينقسم إلى مطلبين: الأول الدراسات المحلية والعربية ثم بعد ذلك تطرقنا إلى ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة من خلال المطلب الثاني.

أما الفصل الثاني، فقد تمحور حول دراسة التطبيقية في بنك صندوق الوطني للتوفير والاحتياط حيث تناول المبحث الأول الطريقة المستخدمة في الدراسة وينقسم إلى مطلبين الأول: مجتمع الدراسة و تحديد التغيرات و الثاني: منهج وأسلوب الدراسة و المبحث الثاني فهو يشمل تحليل و مناقشة نتائج المتوصل إليها لدى البنك وينقسم إلى مطلبين الأول النتائج المتوصل إليها لدى صندوق التوفير و الاحتياط و الثاني: إحصائيات مقدمة من طرف بنك CNEP. وفي الأخير الخاتمة التي سيتم فيها استعراض ما توصلنا له من نتائج، وتوصيات وآفاق الدراسة.

الفصل الأول:
الأدبيات النظرية و التطبيقية

تمهيد

إن توفير السكن اللائق و الملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول، حيث توليه الحكومات أهمية بالغة و ذلك لما له من أهمية في توفير الأمن والاستقرار للمواطن و تحقيق السلم الاجتماعي، وانعكاسات ذلك على الإنتاجية بصورة عامة.

ففي الوقت الحاضر أصبحت العقارات وتمويلها الأمر الشاغل حاليا للدولة وللبنوك الجزائرية، وذلك من خلال العمليات المصرفية المقدمة والسياسات المالية والنقدية المتوفرة لخدمة متطلبات الإنسان، وللحصول على التمويل العقاري بمختلف وسائله وسد حاجة الإنسان له ومن خلال دراستنا سوف نتطرق إلى مفاهيم حول السكن و نظرة العامة للقروض العقارية في البنوك التجارية .

وسوف يتم تناول موضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، من خلال النقاط

التالية:

1- المبحث الأول: الأدبيات النظرية _ الإطار المفاهيمي للدراسة _

2- المبحث الثاني: الأدبيات التطبيقية _ الدراسات السابقة للموضوع _

المبحث الأول: الأدبيات النظرية - الإطار المفاهيمي للدراسة -

سنتطرق في هذا المبحث للمفاهيم النظرية المتعلقة بالموضوع ، و التي عبرنا عنها في المطالبين الآتين:

المطلب الأول: مفاهيم عامة حول السكن و القروض العقارية

الفرع الأول: ماهية السكن

أولاً : تعريف السكن

المفهوم البسيط للسكن: " الذي يتألف عادة من الجدران والسقف ويبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي

والشامل له، أن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز

المكاني وباعتبار الفرد كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة"¹

-يمكن النظر للسكن على أنه " حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة "2

المفهوم الموسع : هو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة وما يعلوها من السقف، بل على ما يشمل عليه

من الخدمات والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار.

وتجمع الآراء على أن السكن يعتبر إحدى مفردات مستوى المعيشة، وهي المعاني التي تقع فيما يلي 3:

- **المأوى** : وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إذ تعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت

معه منذ فترة زمنية بعيدة ويمكن القول أن السكن ليس مكان للإيواء فقط ولكنه محيط للتنشئة الاجتماعية

ومجال للإقامة العلاقات الأسرية.

¹ 10 : p , G.E.Havel , **halatat et logement**, presse universitaire de France, France, 1968 ,

نقلا عن قسيمة مفيدة ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن -دراسة حالة-(ال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة-) مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ، 2012-2013 جامعة محمد خيضر - بسكرة

2 . 189 , p , Nivit Adam Adela , the economic problem of housing, ed lead ,me camil llio, England, 1975,

عن قسيمة مفيدة ، المرجع المذكور سابقا

3- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، اقتصاديات الإسكان الكويت ، سلسلة عالم المعرفة، 1988 ، ص ص 13

- **الحماية:** هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن احد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذين يخافون المخاطر أيا كان نوعها، وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، والا فقد يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقا لهذا الهدف المنشود.
- **المرافق والخدمات العامة:** وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر وعن ضرورة أن تتوفر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه
- **جزء عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة:** بحيث تتم عملية إنشاء السكنات في إطار الخطة العامة للبلاد وهو يعني باختصار إقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي ويتوفر لها الأراضي الواسعة للإقامة المباني ومختلف الأطر الأساسية المادية وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.

ثانيا: أنواع السكن في الجزائر

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه ونذكر:

أ- السكن الاجتماعي¹:

يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن و لا الاختيار بل القبول المباشر بما عرض عليها.

و عليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على انه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لا تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار و تملك مسكن.

¹عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2013-2014 ص 6

ب- السكن الريفي :

عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) و ذلك بإعطائه التجهيزات و تدعيم مالي معتبر ، و ذلك في المجال الزراعي و كذا الاستقرار في الريف ، كما يعرف السكن الريفي أنه مجموعة المساكن المتواجدة بالريف أي خارج المدن ، يكمن الإشارة إلى أن الدولة مازالت تعمل بهذا النوع من السكن حاليا .

ت- السكن الذاتي:¹

بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على السكن و استيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية ، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية ، إلى بناء و إنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية .

ج - السكن الترقوي:²

بعد التغييرات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفت الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 03/93 في 01/03/1993 . جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار .

د - السكن التساهمي أو المدعم التطويري :

على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغة التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة

¹ موقع وab لوزارة السكن و العمران <http://www.mhuv.gov.dz/> تاريخ 2017/04/17

² عيسى بوراوي ، مرجع سابق ذكره ، ص 8

السكن ، ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي) ، و هذا بناء على مرسوم التنفيذي رقم 94 - 308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلقة بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، و ذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلب متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف ، و نظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي ، الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى .

ولقد عرف السكن التساهمي في الأول بالسكن التطويري ، للإشارة تحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد و ذلك كما هو محدد في المرسوم 94 / 308 الصادر في 04 أكتوبر 1994 .

ثالثا : أهمية السكن

إن لقطاع السكن أهمية و دور فعال في التنمية الاقتصادية الاجتماعية ، و في حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه ، و لتوضيح مدى مساهمة و أهمية السكن ندرس الجوانب الجوهرية و هي الجانب الاقتصادي ، الجانب الاجتماعي ، و أخيرا الجانب السياسي .

أ- الأهمية الاقتصادية للسكن : ¹

إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام و كذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، و أيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة و في تشغيل اليد العاملة، و كذا يزيد في نمو قطاع البناء و الأشغال العمومية .

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب عمل ، و زيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط ، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي و ترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة

¹ عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري ، الجزء الثاني ، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع ، الإسكندرية ، 2000 ، ص 206

في الوسط الريفي وبالتحديد لخدمة الزراعة ، فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهياة و مستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح و هذا ما يحفز للبقاء و خدمة أرضه و لا يفكر في الهجرة و بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي .

ب- الأهمية الاجتماعية للسكن¹:

يعتبر السكن أساس استقرار و طمأنينة الفرد و ارتياحه ، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة ، و لهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته و عاملا مؤثرا في صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية و الجريمة أيضا بالظروف الغير ملائمة للسكن ، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع ، هربا من الوجود الذي يعيشه و المأساة التي يعانيها داخل المسكن ، و هذا ما يؤدي به إلى الانحلال الخلقي ومن ثم الانحراف ، و كما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا .

ت- الأهمية السياسية للسكن²:

إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت من إحدى الوعود الأولى للناخبين. و لم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي يعاني منها كثير من الدول، و أصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي للأمم.

¹عبد العاطي السيد ، مرجع سابق ذكره ، ص203

² خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص 24

الفرع الثاني: تعريف القروض العقارية و أهميتها

أولاً: تعريف القروض العقارية

تعريف القرض: بالرجوع إلى القانون 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالقرض والنقد المادة 68 منه فإنه عرف القرض على أن: عملية القرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولاسيما عمليات القرض الايجاري .

تعريف العقار: عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول ومن هذا النص يتبين أن المشرع في الفقرة الأولى قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول وذلك معناه إذا ما عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات.¹

فمن خلال تعريف القرض والعقار كل على حدا قانونا يمكن تعريف القرض العقاري على أنه: " هو كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص -مؤسسة القرض - أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر -المستفيد- على أن يلتزم هذا الأخير كالضمان أو الكفالة .²

يمكن تعريف القرض العقاري على أنه جميع العمليات المالية الخاصة بتمويل الأنشطة والأعمال التي تمس الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة عن طريق مؤسساتها المالية -مؤسسات القرض -لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانونا. او هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء، شراء مسكن، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن، مدة القرض تصل

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 260

²بخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري "مذكرة ماجستير" جامعة البلدة ، 2007 ، ص 15

في المتوسط إلى 25 سنة، وبسعر فائدة معين ، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع

ثانيا: أهمية القروض العقارية

للقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقى من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية باعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها انطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط لذلك كمرحلة ثانية وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية¹ :

1. الأهمية السياسية:

من المتعارف عليه إن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فان كانت دولة قوية اقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا ولأجل تحقيق ذلك فانه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية ومما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

2. الأهمية الاقتصادية:

انه من المتعارف عليه في الميدان الاقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع

¹عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي " السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية ، ص 19-27

عجلة التنمية التي تؤثر إيجاباً على تطور الدولة سياسياً واجتماعياً ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والأيدولوجي السائد واستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

3. الأهمية الاجتماعية:

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

4. الأهمية المالية

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

الفرع الثالث: عناصر القرض العقاري وإجراءات المتبعة للحصول عليه

أولاً: عناصر القرض العقاري:

وتشمل النقاط التالية:

1. طالب القرض العقاري (المستثمر أو المشتري-)

هو الشخص الذي يحصل على التمويل من أجل استخدامه في شراء عقار أو بناء مسكن¹

¹فريد راغب النجار ، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري ، (الاقتصاديات، المخاطر، إعادة الهيكلة) الدار الجامعية - الإسكندرية - مصر، الطبعة الأولى، 2009، ص 29

2. البنوك العقارية

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز وحيويا وهو قطاع السكن والعقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض.¹

و على الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية (البنوك) كان مسموح لها في بداية التسعينيات المشاركة في تمويل السكن الترقوي، إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ماعدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي (CPA) وبنك التنمية المحلية (BDL) من ثم بقي الصندوق الوطني (CNEP).

3. بائع العقار أو غيره

قد يكون هذا الطرف الثالث شخص طبيعيا كأفراد أو شخص اعتباريا كالشركة تعمل في مجال الاستثمار العقاري،

فإذا كان التمويل بغرض الشراء فإن الطرف الأخر هنا هو بائع العقار، أما إذا كان الغرض من التمويل هو البناء أو الترميم أو التحسين فإنه يكون القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالمقاول ومهندس الديكور.²

ثانيا : الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري³

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص أهمها فيما يلي

1- موضوع القرض:

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

¹ رقية عزيزي ، التمويل العقاري و علاقته بقطاع السكن، (دراسة حالة بنكين BDL، CNEP) ، مذكرة الماستر ،(غير منشورة) جامعة قاصدي مرياح، 2015، ص4

² هشام محمد القاضي ، التمويل العقاري ، مرجع سابق ذكره ، ص 125

³سمية شيخة ، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية ، مذكرة الماستر، جامعة قاصدي مرياح، 2014، ص 04

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري سكن جماعي، نصف جماعي، فردي.
 - شراء سكن قديم لدى الخواص؛
 - بناء ذاتي؛
 - توسيع السكن؛
 - إعادة ترميم وتهيئته .
- 2- معايير التأهيل:**

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري و ذلك بتوفر الشروط التالية:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية؛
- أن يكون قد بلغ سن الرشد (19) سنة؛
- أن لا يتجاوز 70 سنة؛
- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج؛
- أن يكون دخله ثابتا و منتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3- نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن¹:

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة و يمكن أن تصل إلى 90 بالمئة، بمعنى أن المبلغ المقترض لا يجب أن

يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن يشكل قيمة المبلغ

الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية

¹ثروت عبد الحميد، " اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص78

-4- نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل¹:

تعبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقترض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع و من الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي، و هي نسبة متعارف عليها دولي ما عدا ذوي الدخول المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة و ذلك طبعاً بموافقة الزبون.

-5- تكوين الملف:

واجب على كل شخص يريد الحصول على قرض عقاري من البنك أن يقدم ملفاً يتضمن الوثائق (استمارة طلب القرض العقاري، شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء، شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الأجراء، تسلم من مصلحة الضرائب (التجار، أصحاب، الأنشطة الحرة).....)

-6- معالجة الملف واتخاذ القرار النهائي.

تقوم الوكالة المستلمة للملف بدراسته و التأكد من صحة جميع الوثائق و الأوراق المقدمة من طرف الزبون (المستفيد)، حيث يجب التأكد من وجود مؤشرات حقيقية تبين مدى قدرة الزبون على السداد ، سواء كان ذلك عن طريق معالجة نسبة التسديدات الشهرية على الدخل أو نسبة قيمة القرض إلى القيمة العقارية ، و بطبيعة الحال فان أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعماً بتقييم خاص للمخاطر التي تنتج عن

هذا القرار

¹عبد القادر بلطاس، مرجع سابق ذكره، ص 138

المطلب الثاني : مخاطر القروض العقارية وضماناتها

الفرع الأول : مخاطر القروض العقارية

أولاً: تعريف خطر القرض العقاري

تختلف مخاطر القروض العقارية عن المخاطر التي تقابلها المصارف في قروضها الأخرى وذلك في ارتباط الأول بإنجاز المشروع، حيث لا يمكن استردادها، ما لم يتم إنجاز المشروع بنجاح من النواحي الفنية و المالية و الاقتصاد ، لذا يمكن القول بان أهم مخاطر القروض العقارية هي عدم الانجاز.

ثانياً : أنواع مخاطر القروض العقارية

1. خطر عدم الانجاز:¹

إن الأسباب المؤدية إلى حدوث هذا النوع من الخطر هي:

- عدم كفاية الموارد المالية المخصصة للمشروع
- إفلاس صاحب المشروع لأسباب أخرى خارجة عن نطاق المشروع.
- وجود عوائق طبيعية كالمياه، الصخور.
- أخطاء هندسية و تصميمية.
- أخطاء المقاول في التنفيذ.
- وفاة احد الأشخاص الرئيسيين في المشروع ، حيث أن انجاز الكثير من المشاريع و نجاحها وغالبا ما يكون معتمد على شخص معين ، فإذا ما توفي هذا الشخص خلال فترة إنشاء المشروع فان الوضع سيتأثر جوهريا.
- الكوارث الطبيعية، كالأهيار و الحرائق التي قد تأتي على المشروع و من الطبيعي هذه المخاطر تزايدها مع تقدم العمل في المشروع، كما انه كلما كان التقدم أكثر كلما صعب تحمل الخسائر، و صعبت إمكانية الانجاز إذا وقعت الكارثة.

¹ مفلح محمد عقل ، وجهات نظر مصرفية ، دار النشر ، مكتبة المجتمع العربي ، ط2 ، ص435

2. خطر الإخفاق المالي:¹

هذه الأخطار لا ترتبط بعدم انجاز المشروع ، بل قد تحدث حتى مع إكمال المشروع و تعود أسبابها عادة إلى:

- زيادة كلفة المشروع على سعر البيع المتوقع.
- عدم إمكانية بيع أو تأجير المشروع لأسباب اقتصادية محلية

3. خطر عدم جدوى المشروع اقتصاديا :

قد يسير انجاز المشروع بشكل جيد ، لكنه يخفق في تحقيق النجاح الاقتصادي الذي توقعه كل من المقرض بالدرجة الأولى و كذلك المقترض، الأمر الذي يضع المقرض في مواجهة موقف لا يتمكن فيه استيراد قرضه بكامله في المواعيد التي توقعها، هذا و من أكثر الأسباب التي تؤدي إلى مثل هذا الموقف:

- أ- الإخفاق في الحكم السليم على متطلبات السوق، و من سلبيات الإخفاق في الحكم على متطلبات السوق:

- عدم مناسبة موقع المشروع، أو تصميمه و نوعية الطلب السائد في السوق.
- أن يتم تقدير الطلب المتوقع بتفاؤل في حين يتم تقديره التكاليف المتوقعة بكثير من التحفظ.
- ب- ارتفاع كلفة الاقتراض نتيجة لتغيرات في السوق المالية.

4. خطر عدم توثيق الضمانات أصوليا :

يحدث هذا الخطر إذا أهمل المقرض القيام بالتوثيق السليم ، و بشكل خاص الحصول على الرهن العقاري على العقار المراد تمويله.

¹ مولود نوري، تسيير مخاطر القروض العقارية، مذكرة ليسانس ، جامعة يحي فارس المدية، 2012/2011، ص52

5. خطر سعر الفائدة- :

سعر الفائدة هو ذلك الثمن الممنوح من طرف المقترض للبنك من أجل الحصول على قرض، أو الثمن الذي يتحصل البنك من خلاله على ودائع وينجم عن الاحتفاظ السلي بالحقوق أو الديون بمعدلات فائدة ثابتة، وهذا الخطر يكون عموماً مرتبطاً بالقروض الطويلة ومتوسطة المدى، وفي حالة ارتفاع معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية مثلاً حالة ارتفاع هذه المعدلات في وقت لاحق قبل غلق ملف بيع القروض، كما ينجم عنها تغير غير مرغوب فيه حيث يؤثر على قيمة عناصر ميزانية البنك وعوائدها¹

6. **المخطر المهني**: يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ وهذا من أجل معرفة قدرته على السداد².

الفرع الثاني : ضمانات القروض العقارية

أولاً : تعريف الضمان العقاري

تعتبر الضمانات البنكية وسيلة من خلالها يمكن للمعاملين تقديمها للحصول على قروض من البنك جهة ومن جهة أخرى هي أداة إثبات حق البنك إلى الحصول على أمواله التي أقرضها بالطريقة القانونية، وذلك في حالة عدم تسديد العملاء أو الزبائن لديونهم

ثانياً: أنواع الضمانات العقارية

1. الضمانات الشخصية³:

وهي تركز على التعهد الذي يقوم به الأشخاص والذي بموجبه يعدو بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق وتشمل كل من:

¹ p- Charles, **Economie et gestion bancaire**, , paris 1999-p75

² Ane Marie **risque et contrôle du risque, économique**, France 1999.p90

³رقية عزيزي، **التمويل العقاري و علاقته بقطاع السكن**، مرجع سابق ذكره ، ص 8

- الكفالة:

هي عقد يلتزم بموجبه شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجاه البنك إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق.

- الضمان الاحتياطي:

يمكن تعريفه على أنه التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها التسديد.

2. الضمانات الحقيقية¹:

وهي تتركز على الشيء المقدم للضمان مثل السلع والتجهيزات والعقارات وتعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل الملكية ويمكن للبنك أن يشرع في عملية البيع خلال (15) يوما ابتداء من تاريخ القيام بتبليغ للمدين ومنها.

- الرهن الحيازي :

ويشمل الرهن الحيازي للأدوات والمعدات الخاصة بالتجهيز يسرى هذا النوع من الرهن الحيازي على الأدوات والأثاث ومعدات التجهيز والبضائع, ويجب على البنك قبل أن يقوم بالإجراءات القانونية الضرورية أن يتأكد من سلامة هذه المعدات والتجهيزات.

- الرهن العقاري:

هو عبارة عن عقد يكتسبه بموجبه الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه، ويمكنه لو بمقتضاه أن يستوفي في دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان متقدما في ذلك على الدائنين، ولا يتم الرهن إلا على العقار الذي يستوفي بعض الشروط التي تعطى للرهن مضمونه الحقيقي، فالعقار ينبغي أن يكون صالحا ومعينا بدقة وذلك في عقد الرهن أو في عقد رسمي.

¹ الطاهر لطرش , تقنيات البنوك , ديوان المطبوعات الجمعية , الساحة المركزية, الطبعة السادسة, بن عكنون الجزائر, 2007 ص166

كما يعتبر الرهن العقاري طريقة لتوفير مرونة تمويل إضافية للمقترضين والمقرضين ومنهم من يعتبره شكلا من أشكال الدعم الائتماني

المبحث الثاني: الدراسات التطبيقية للتمويل العقاري

بعد دراستنا في المبحث الأول للنظرية العامة للتمويل العقاري والقروض العقارية سوف نتطرق في هذا المبحث إلى إبراز بعض الدراسات السابقة (التطبيقية) المعتمدة للموضوع ونذكر أهمها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول : الدراسات التطبيقية المحلية والعربية

الفرع الأول : الدراسات التطبيقية المحلية

مقال للأستاذ عمران محمد: استراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة عدد 2012/06 جامعة الدكتور

يحي فارس المدية (الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية)؛

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح وتقييم طبيعة العقار وكذلك أنماط التمويل في الجزائر، من خلال إبراز الإصلاحات الجديدة في ميدان التمويل السكني وتقديم البرامج السكنية المقترحة للتجاوب مع أنماط الطلب الاجتماعي والأنماط التمويلية الجديدة، كما اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والتوفيق بين عدد المناهج في أماكن أخرى من البحث.

من نتائج الدراسة:

-مشاركة البنوك التجارية الموجودة وبشكل تدريجي في تمويل السكن ؛

-إنشاء صندوق للضمانات في شكل تعاضدية , وذلك بمشاركة جميع المؤسسات المالية بغية تشجيع تمويل

العقار؛

-القرض العقاري الذي يجب أن يوجه للعاملين في ميدان الترقية والمدخرين المشترين ؛

-التجسيد الفعلي للصندوق الوطني للسكن مما يسمح بإحياء وتحديد سياسة مساعدة وطنية واستهداف

صغار المدخرين وتوفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة.

عيسى بوراوي ، بعنوان " دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر " رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة حاج لخضر باتنة ، 2014 .

تهدف الدراسة إلى دراسة الإطار النظري للسكن و ما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر كما تهدف إلى تحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني و كذا دورها في الحد من أزمة الإسكان في الجزائر .

من نتائج هذه الدراسة:

- مساعدة مؤسسة إعادة التمويل الرهني على استغلال العقار من أجل النهوض بقطاع السكن .
- رفع مقدرة أداء و النمو لدى البنوك .
- مساعدة بعض البنوك على تطبيق صيغ جديدة في التمويل العقاري تمكنه من التكيف مع الواقع الاقتصادي الجديد .

سمية شيخة ، " التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية " ، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية ، جامعة

قاصدي مرباح ، 2014

تهدف الدراسة إلى دراسة الحلول البديلة لتمويل العقار في الجزائر و إبراز واقع البنوك التجارية في مجال التمويل العقاري ، و أهمية الحصول على قروض من البنوك التجارية للحصول على مسكن.

من نتائج هذه الدراسة:

- القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية و اجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها .
- تعدد مصادر البنك في جمع البيانات و المعلومات يعبر عن رغبته الفعلية في التأكد من صحة و حقيقة العميل طالب القرض.
- التأكد من صحة المعلومات و البيانات المقدمة من طرف طالب القرض مرحلة لا يمكن الاستغناء عنها. ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة؛

- القروض المدعمة المطبقة في الهضاب و الجنوب أدت إلى القضاء نسبيا على أزمة السكن .
- الدقة في دراسة ملفات طلب القروض، خاصة فيما يخص الضمانات .

الفرع الثاني : الدراسات التطبيقية العربية

دراسة الدكتور عاطف نصير " ,السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل , "جامعة العلوم

التطبيقية الأهلية عمان _ الأردن , مؤتمر الإسكان واقع تطلعات وطموح ؛ ايلول 2004

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل سياسات قطاع الإسكان في الأردن لإزالة الاختلالات والعوائق مرتبطة بهذا القطاع وذلك من اجل تفعيل سوق الإسكان بهدف تحسين كفاءة وفعالية هذا السوق ، و آلية الدعم الحكومي لخدمة فئات الدخل المتدني والتي لا تستطيع الحصول على المسكن وكيفية توفير الأرض والتمويل اللازم ومواد البناء المناسبة.

من نتائج هذه الدراسة:

- توزيع الأراضي للبناء المجهزة بالمساحات المناسبة لمن يستطيع البناء بإمكاناته الذاتية .
- دعم وتشجيع البناء التعاوني وأصحاب الأراضي والجمعيات الفتوية على شراء الأراضي وإقامة المباني السكنية للأعضاء . ودعم إنشاء شركات للتنمية العمرانية لشراء الأراضي في المدن الجديدة أو داخل المدن الحالية تقوم بتخطيطها وإنشاء المساكن عليها وتسويقها وبيعها .
- تبني سياسات التجديد الحضري والريفي للمناطق العمرانية القائمة والأحياء العشوائية والمتهاكلة . وسياسات وطنية للحفاظ على الرصيد العقاري القائم مع الارتقاء به من خلال قروض الترميم والإصلاح , إضافة إلى تزويد هذه المناطق المحرومة بعناصر التنمية الأساسية .
- توفير قروض البناء ذات الفوائد المعقولة للراغبين في البناء مع عمل تسهيلات في السداد .

- إعداد المخططات العامة للمدن والقرى وتحديد اتجاهات نموها وعمل التحسينات في تخطيط المدن القائمة لتلبية التطور العمراني ومتطلبات التحديث .
 - إتاحة الفرص أمام القطاع الخاص للمشاركة لتضافر كافة الجهود الوطنية والحكومية والأهلية للعمل على تلبية الاحتياجات العمرانية الإسكانية المطردة .
 - إصدار التشريعات المنظمة للعمران , وتعديل التشريعات الحالية لضمان التحكم في النمو العمراني وتوجيهه لخدمة الأهداف العامة .
- دراسة إيمان عمر محمد عسكر" , تحديثات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان, " جامعة القاهرة الجيزة - جمهورية مصر العربية ؛ رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، أغسطس 2005
- الهدف الرئيسي للبحث يتمثل في محاولة صياغة مشكلة الإسكان لطبقة محدودى الدخل ، بما يعنى تحديد المتغيرات الحقيقية المسببة للمشكلة ، الأمر الذى يمكن من خلاله الحكم على مدى ملائمة قانون التمويل العقاري في حل مشكلات الإسكان الخاصة بطبقات محدودى الدخل . استناداً على هذا الهدف الرئيسى للبحث يمكن تحديد مجموعة من الأهداف الفرعية التى يمكن تحديدها كالتالى:
- تحديد الجوانب المتعددة لمشكلات الإسكان لطبقات محدودى الدخل
 - دراسة دور السياسات المالية كالتوريق، والدعم في حل مشكلات الإسكان لطبقات محدودى الدخل
 - دراسة دور قانون التمويل العقاري في حل مشكلات الإسكان لطبقات محدودى الدخل
 - من نتائج هذه الدراسة:

- يمكن النظر إلى التمويل العقاري على اعتباره حلقة وصل أو وسيط بين المدخرين والمقترضين.
- الهدف العام لمنظومة التمويل العقاري يتمثل في ضبط إيقاع السوق العقاري المصري ، الذي يمثل ركناً أساسياً من أركان الاقتصاد القومي ، وتحقيق الفائدة أو المنافع لكل الأطراف التي لها صلة مباشرة بمنظومة التمويل العقاري.
- مساهمة الجهات المانحة للقروض والمعونات أو المنح لإسكان المناطق العشوائية وطبقة محدودي الدخل كانت بهدف حل مشكلات الإسكان لهذه الطبقة.
- أن التمويل الإسكاني من خلال القروض في مراحله الأولى يفضل أن يكون موجهاً للأفراد ، وبحيث يتطور مع تطور سوق رأس المال في الدولة ، خاصة إذا كانت المؤسسات المالية (البنوك وغيرها من مؤسسات التمويل) غير قادرة على توفير الأموال اللازمة للإقراض الإسكاني بشكل يكفي لتغطية الطلب على قروض الإسكان.

المطلب الثاني : أوجه التشابه و الاختلاف مع الدراسة الحالية

تلتقي و تتقاطع الدراسات السابقة و الدراسة الحالية للموضوع في مجموعة من النقاط سيتم إبرازها وفق

التقسيم الآتي:

1. أوجه التشابه:

تشابه دراستنا مع الدراسات التطبيقية الأخرى في:

موضوع الدراسة : التمويل العقاري مع دراسة قطاع السكن؛

المنهج المستخدم : المنهج الوصفي في الجانب النظري ودراسة حالة

2. أوجه الاختلاف:

تهدف الدراسة الحالية للموضوع إلى محاولة التعرف على التمويل العقاري في البنوك الجزائرية و أهم إجراءاته و أنواعه أما الدراسات السابقة فتختلف أهدافها حسب كل باحث ، لدينا دراسة عمران أحمد هدف من خلال دراسته إلى تقديم تقييم لطبيعة العقار ، و كذا أنماط التمويل في الجزائر ،أما عيسى بوراوي يهدف إلى دراسة الإطار النظري للسكن و ما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر كما تهدف إلى تحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني ،أما عاطف نصير تهدف دور آلية دعم الحكومي لخدمة فئات الدخل المتدني التي لا تستطيع الحصول على مسكن .

حسب الطريقة المعالجة : اعتمدت أغلب الدراسات على المنهج التحليلي الوصفي مع دراسة حالة، كما عمدت

إلى تحليل الظاهرة و تبيان تطورها على مر السنوات مع توضيح المعلومات المأخوذة عن طريق المقابلة و إدراجها في

أشكال بيانية، و في الدراسة الحالية اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي، و دراسة حالة إما بالنسبة

للمعلومات فقد جمعت عن طريق المقابلة.

خلاصة الفصل :

تم إعطاء مفاهيم حول السكن باعتباره حاجة أساسية للفرد نظرا لأهمية التي يكتسبها ، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها ، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي و حتى السياسي ، كما تم التطرق الى القرض العقاري من خلال التعريف بالقرض العقاري و الأطراف المتعاقد، و حاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري، و الضمانات التي توضع للحد من هذه المخاطر من أجل استمرار المؤسسات المالية في السوق ، كما تم التعرض الى اهم الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع و سنحاول في الفصل الموالي(الدراسة الميدانية) اسقاط الجانب النظري على الجانب الميداني .

الفصل الثاني

الدراسة التطبيقية

دراسة ميدانية : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك

تمهيد:

ركزت الدراسة التطبيقية على علاقة التمويل العقاري وقطاع السكن من خلال دراسة حالة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غرداية، وذلك بهدف التقرب أكثر من واقع البنوك الجزائرية وإعطاء لمحة حول التسهيلات الممنوحة من البنك لحل مشكل السكن، كما حاولنا الإحاطة بالأساليب المختلفة التي يسعى البنك في استعمالها من اجل تطوير ماله بما يتماشى مع الظروف الاقتصادية الجزائرية الحالية .

ولتحقيق خصوصية الدراسة التطبيقية حاولنا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، كما يلي:

- المبحث الأول: الطريقة المستخدمة في الدراسة ؛
- المبحث الثاني: تحليل و مناقشة نتائج الدراسة لدى صندوق التوفير والاحتياط ؛

المبحث الأول : الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة

يعد بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من بين البنوك العمومية الجزائرية المعروفة في القطاع المصرفي الجزائري، وذلك من خلال الخصائص المميزة له على خلاف البنوك الأخرى، ومن خلال هذا سنقوم في هذا المبحث بالتعرف على الأدوات والأساليب التي سنستخدمها في جمع المعلومات مع تحديد مجتمع الدراسة.

المطلب الأول :مجتمع الدراسة و تحديد المتغيرات

الفرع الأول : مجتمع الدراسة

استهدفت دراستنا أحد البنوك التجارية و هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص، تمويل المقاولين العموميين والخواص، وتمويل مؤسسات إنتاج عتاد البناء ومؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء. بالإضافة إلى وكالاته البالغ عددها 206 وكالة ومديرياته الجهوية البالغ عددها 15 مديرية جهوية موزعة على كامل التراب الجزائري، يتواجد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك على مستوى شبكة البريد لأجل جمع أموال التوفير.

1. ملحة تاريخية¹

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فعليًا في 10 آب (أغسطس) 1964 على أساس شبكة لصندوق تضامني بين الولايات والبلديات الجزائرية، وتمثلت مهامه الأساسية في جمع أموال التوفير. أما أول وكالة للصندوق فقد افتتحت أبوابها بتاريخ 1 آذار (مارس) 1967 في تلمسان. في حين أن تسويق دفتر الصندوق الوطني للتوفير كان قبل ذلك بسنة على مستوى شبكة البريد. خلال الفترة الممتدة بين سنتي 1964 و1970، كان نشاط الصندوق قائمًا على جمع أموال التوفير بالاعتماد على الدفتر المخصص لذلك مع منح قروض اجتماعية رهنية.

¹https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D9%84%D8%B5%D9%86%D8%AF%D9%88%D9%82_%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%B7%D9%86%D9%8A_%D9%84%D9%84%D8%AA%D9%88%D9%81%D9%8A%D8%B1_%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%AD%D8%AA%D9%8A%D8%A7%D8%B7 بتاريخ 29 / 04 / 2017

أما هيكلياً، فكانت شبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تشتمل على وكالتين افتتحتا للعملاء سنة 1967 وعلى 575 نقطة جمع متواجدة على مستوى شبكة البريد. في نيسان (أبريل) 1971، صدرت تعليمة تُكلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل برامج لإنجاز إسكانات باستعمال موارد الخزينة العمومية. وفي نهاية 1975، تمت أول عملية بيع إسكانيات لصالح مالكي دفاتر التوفير. وفي 1979، كان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 46 وكالة عملية. في سنوات الثمانينات، كُلف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمهام أخرى، ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء إسكانيات وتمويل السكن الترقوي حصرياً لفائدة الموفرين. وفي 31 ديسمبر 1988، بلغ عدد الإسكانيات التي بيعت في إطار بلوغ الملكية 11590 مسكن. كما اعتمد الصندوق سياسة تنويع القروض الممنوحة، لا سيما لصالح أصحاب المهن الحرة، عمال قطاع الصحة وتعاونيات الخدمات والنقل. كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة (47 وكالة ولائية و73 وكالة ثانوية).

بتاريخ 31 ديسمبر 1990، بلغت أموال التوفير التي تمكن الصندوق من جمعها ما مجموعه 82 مليار دينار جزائري (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير بالعملة الصعبة) وذلك على مستوى 135 وكالة و2652 مكتب بريد. أما قيمة القروض الممنوحة للخواص إلى غاية نفس التاريخ فقدت ب 12 مليار دينار جزائري بمجموع 80000 قرض. في 6 (نيسان) (أبريل) 1997، عدّل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي بحصوله على الترخيص كبنك، إذ أصبح بإمكانه القيام بكل العمليات البنكية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

وفي 31 أيار (مايو) 2005، قررت الجمعية العامة غير العادية منح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك إمكانية التركيز أكثر على تمويل البنية التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لا سيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني وإداري وصناعي، وأيضاً البنية التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية والثقافية.

كما قررت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 28 شباط (فبراير) 2007 المرتبطة بإعادة التمركز الاستراتيجي للبنك السماح له بمنح القروض العقارية للخواص، القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك، والقروض الاستهلاكية. كما تم إقرار منح القروض بصفة الأولوية وبصورة أساسية للموفرين ثم بعد ذلك لغير الموفرين. أما فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية، فتم السماح باقتناء أراضي لبناء الإسكانيات وإنجاز برامج السكن، مع التركيز على منح الأولوية في برامج التمويل للموفرين.

2. نبذة تعريفية عن وكالة غرداية :

افتتحت الوكالات للصندوق للتوفير والاحتياط و التوفير يوم الأحد 01 أوت 1981 حيث كانت دائرة نشاطها متخصصة في التوفير و الادخار و كان لا تزال لم يعتمد ذلك بنك غاية 1996 تحولت الوكالة إلى صندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - و الذي توسع نشاطه ليشمل تمويل المورقين و المؤسسات

3. مهام و الأهداف :

حددت المادة الثانية من القانون التأسيسي رقم 64-227 تحت فصل أدوار الصندوق ثلاثة عشر دورا يمكن إجمالها في خمسة رئيسية :

1. جمع المدخرات : يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - زبائنه عدة طرق لتوظيف أموالهم في

إطار جمع المدخرات يمكن تصنيفها لصنفين :

2. توظيف لدى الطلب : وهي ودائع رصيدها مستحق الطلب في الحال أي سحبها في أي لحظة ، أي

البنك يلعب هنا دور "المؤمن" وتعتمد المؤسسة صيغة دفاتر الادخار و هي دفتران يكونا محل تسجيل

لمختلف العمليات للدفع والسحب و هما : دفتر الادخار لأجل السكن .LEL و دفتر الادخار الشعبي LEP .

3. التوفير لأجل : و يعتمد البنك في الصنف على صيغة " إيداع لأجل " D.A.T ، و هي موجهة للأشخاص اعتبارية والطبيعية التي تودع لدى المصرف و ودائع تفوق مبلغ 500.000.00 دج ،50.000 دج ،10.000 دج

4. تمويل السكن :

تكمل أهم تحويلات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في : سكن الاجتماعي ،السكن المخطط ،السكن الترقوي .

5. منح القروض :

يمنح البنك قروض للأفراد على نوعين : قروض لقائدة المدخرين و أخرى لغير المدخرين و الفرق بينهما يكمن في نسبة الفائدة التي تقدر وقت إعداد التقرير 8.5 % للموفرين و 10.25% لغير الموفرين وتتعلق هذه القروض بما يلي :

- قروض محل تجاري
- قروض لتوزيع سكن
- قروض لشراء مسكن
- قروض لتهيئة مسكن
- قروض لشراء قطعة أرض
- قرض لشراء مسكن لدى شخص .
- قروض لشرا مسكن ترقوي .
- قرض مسكن اجتماعي تساهمي .
- قرض مسكن بيع فوق مخطط .

الفرع الثاني : متغيرات الدراسة

تضم الدراسة متغيرين:

✓ التمويل العقاري

✓ قطاع السكن؛

المطلب الثاني : منهج و أسلوب الدراسة

الفرع الأول : منهج الدراسة

من أجل معالجة الموضوع تم استخدام منهجين أولهما تمثل في المنهج الوصفي التحليلي و هو الأسلوب الذي تتمثل فيه معالم الطريقة العلمية بشكل صحيح و الذي يحاول و صف وتقييم واقع (دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن) فاعتمادنا على هذا المنهج كان من أجل المقارنة و التفسير والتقييم أملا في الوصول إلى تقسيمات ذات معنى يزيدنا رصيد المعرفة عن الموضوع هذا إنما يخص الإطار النظري ، إما الثاني فتمثل في الاعتماد على منهج " دراسة حالة " من أجل ربط وإسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي .

الفرع الثاني : أسلوب الدراسة

اعتمدنا على أسلوب المقابلة الشخصية وهذا من أجل جمع البيانات وبالتالي تحليلها وتبيين كيفية التمويل العقاري لدى بنك وكالة غرداية C.N.E.P .

المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة لدى صندوق التوفير و الاحتياط

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى أهم النتائج المتوصل إليها من خلال اللقاءات التي قمنا به لدى صندوق التوفير و الاحتياط وكالة غرداية وصولا إلى تحليل و مناقشة نتائج هذه الدراسة، و هذا من خلال:

المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها لدى صندوق التوفير و الاحتياط

1. أنواع القروض العقارية المتواجدة على مستوى C.N.E.P .

يقدم C.N.E.P بنك عدة أنواع من القروض والتي نذكر منها :

الجدول رقم (1-2) : أنواع القروض العقارية المتواجدة على مستوى C.N.E.P .

القرض	شروط الاستفادة
قرض لشراء مسكن لدى شخص	دخل ثابت دفعة أولية تمثل الفرق بين القرض و سعر المسكن و لا يمكن أن تكون مساهمتهم أقل من 10 بالمئة من سعر السكن
قرض لتوزيع سكن	
قروض لبناء مسكن	
قرض لتهيئة مسكن	
قروض لشراء مسكن ترقوي .	
- قرض مسكن اجتماعي	
قرض مسكن بيع فوق مخطط .	لا يمكن أن تكون مساهمتهم اقل من 10 بالمئة من سعر السكن شهادة
- قرض لشراء قطعة أرض	رهن الأرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
قرض عقاري شباب	أن لا يتجاوز سن 35 سنة عند طلب القرض
قرض لكراء مسكن	كشف الراتب تبين إن له دخل ثابت

المصدر : من إعداد الطالب بناء على معلومات المتحصل عليها من الوكالة

2. حدود سلطة القرار اللجان :

سلطة اتخاذ القرار بشأن طلب القرض هي من صلاحيات لجان القرض حيث تقوم بدراسة ملفات طلب القرض

المسجلة في جدول أعمالها للبت فيها و هي محددة في ثلاثة لجان كما يلي :

- لجنة القروض بالوكالة : حتى مبلغ 3 مليون دينار جزائري

- لجنة القروض بالمديرية الجهوية : حتى مبلغ 5 مليون دينار جزائري
- لجنة القروض بالإدارة المركزية : ابتداء من مبلغ 5 مليون دينار جزائري فما فوق .

3. تكوين الملف

على طالبي القرض العقاري التقدم للوكالة مرفقين بطلب خطي و ملف القرض الذي يحتوي على الوثائق التالية:

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من الصندوق الوطني لتوفير و الاحتياط
- تصريح بالاقطاع من الحساب للمقترض الذي له حساب جاري بريدي لدى البريد
- آخر ثلاثة (03) كشوف الأجر بالنسبة للأجراء؛
- شهادة إقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر
- شهادة ميلاد أصلية) رقم (12)
- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية
- نسخة من الشهادة العائلية
- كفالة تضامنية إن وجد كفيل
- شيك مشطوب
- السجل التجاري بالنسبة لتجار
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- شهادة جبائية بوجود نشاط لغير الأجراء

4. معدلات الفائدة و المدة المطبقة على القروض:

تختلف الفوائد في C.N.E.P بنك بين المقترض الموفر و المقترض غير الموفر باستثناء قرض للكراء و قرض السكنات التساهمية و وفق المخطط و السكن الترقوي بحيث مدعمة من طرف الدولة تخص مناطق الجنوب و الهضاب و سنتناول في الجدول التالي الفوائد المطبقة في C.N.E.P بنك

الجدول رقم (2-2): مدة و معدلات الفائدة للقروض

نوع القرض	المعدل المطبق		المعدل المطبق	
	للمقترض غير موفر		للمقترض موفر	
قرض لشراء مسكن لدى الخاص	%6.25		%5	
قرض لتوسيع مسكن	%6.25		%5	
قرض لبناء مسكن	%6.25		%5	
قرض لتهيئة مسكن	%6.25		%5	
قرض لشراء مسكن ترقوي	%1	%3	%1	%1
قرض لبناء مسكن اجتماعي تساهمي				
قرض لبناء مسكن بيع وفق المخطط				
قرض لشراء قطعة أرض لبناء مسكن خاص	%6.25		%5	
قرض كراء مسكن	%7		-	

المصدر : من إعداد الطالب بناء على معلومات المتحصل عليها من الوكالة

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات الفائدة المطبقة على المقترض المدخر أقل ب 1.25 بالمائة من المقترض

العادي و هذا يعتبر امتياز و تشجيع على الادخار لدى C.N.E.P بنك .

5. معالجة ملف القرض :

أول مرحلة يتقدم الزبون إلى المكلفين بالزبائن لتعيين نوع القرض و تقديم المعلومات الأولية عنه و يقوم المكلف بالزبائن بتقديم حالة افتراضية عن القرض للمقترض و من ثم يقوم هذا الأخير بإعداد ملف القرض و تحضير كل الوثائق حسب نوعية القرض المراد الحصول عليه؛

المرحلة الثانية يتم إحضار الملف إلى مصلحة القروض لتأكد من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة و ذلك تفاديا لأية مشاكل و يتم إعداد البطاقة التقنية و تقدم مع الملف إلى لجنة القرض للبحث في الطلب؛

المرحلة الثالثة تقوم اللجنة المتواجدة على مستوى الوكالة بمراجعة البطاقة التقنية و ملف المقترض و من ثم منح التأشيرة، و إذا كان مبلغ القرض أكثر من 3 مليون دج يتم إبداء رأيها بالموافقة أو عدمها و ترسله لدائرة القروض للمديرية الجهوية و في حالة تجاوز مبلغ القرض 5 مليون دج تقوم هي الأخرى بإبداء رأيها بالموافقة أو عدمها و إرساله للمديرية المركزية و التي تفحص و تبث في الملفات التي ليست من سلطة اللجان الأخرى و تقرر فيها.

المرحلة الرابعة يتم إرجاع الملفات إلى مصلحة القروض لتحرير محضر و فتح حسابات للمقترضين الحاليين و خصم عمولة الدراسة و رهن العقار و تقديم القرض.

6. مخاطر القروض:

بنك لدينا مخاطر عدم السداد هو الشائع و يتم التعامل معه كما يلي C.N.E.P: على مستوى أول مرحلة عند تخلف العميل عن تسديد قسط واحد يتم إرسال رسالة تذكير إليه؛ ثاني مرحلة إن لم يستجيب يتم إرسال إذار أولى و عند عدم الاستجابة يرسل ثاني و ثالث إذار؛ المرحلة الثالثة يتم إرسال إخطار و من ثم يتم تجميد جميع حسابات المقترض؛ رابع مرحلة يتم إرسال المحامي للقيام بالإجراءات و استرجاع الرهن) المسكن (لبيعه و تحصيل قيمة القرض بالفوائد.

7. شروط منح القروض :

يستعمل المستدين القرض العقاري لتحقيق أحد الأغراض التالية : حسب ما هو منصوص عليه في المادتين الولى والثانية من الشروط الخاصة لهذه العقد و لذلك حالة مستفيد من قرض صيغة " بناء مسكن " الشروط المنصوص عليها في هذا العقد هي كالتالي :

- المادة الأولى :موضوع مبلغ ومدة القرض :

يمنح الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - لفائدة :

السيد (ة) : فلان المولود في /// ب ///// غرداية .

العنوان : الحي // بلدية ///// ولاية غرداية .

قرض عقاري مبلغ 1.500.000.00 دج يوفى على قسط شهري على مدة 408 شهر .

- المادة الثانية : تخصيص القرض :

يخصص القرض الممنوح المذكور أعلاه لتمويل بناء مسكن ريفي على قطعة أرض صالحة للبناء الكائنة بالمكان

مساحتها تقدر بمئة وخمسون متر مربع : تحمل الرقم :X من مخطط التجزئة CAB المصادق عليه بتاريخ /////.

يحدها شمالا : قطعة رقم : //جنوبا القطعة رقم ://، وشرقا القطعة رقم : ///

ذلك بموجب رخصة البناء رقم 20/03/A الصادرة عن البلدية بتاريخ ///// تعود ملكية الأرض الى السيد :

فلان بموجب عقد بيع كشهر بتاريخ ///// بغرداية إيداع رقم :/// حجم :///// رقم ://///

- المادة الثالثة : مصاريف دراسة وتسيير القرض عمولة الالتزام :

1-3 يدفع المستدين (المستدين) للقرض ، دفعة واحدة (FIAT) مبلغ 2000.00 دج يمثل مصاريف

دراسة و تسيير القرض .

2-3 يدفع المستدين (المستدين) للقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحدة (1000/1) .

- المادة الرابعة : الفوائد :

تنتج عن مبلغ القرض فائدة تحسب نسبة تحدد عن تاريخ امضاء هذه الاتفاقية ب 6.00% سنويا .

- المادة الخامسة تعبئة القرض :

يعبأ القرض ، موضوع هذا العقد ، بدفعة واحدة تقدر ب 170.000.00 دج و تعبئة القرض مرتبط ب :

1- تحصيل رهن من الدرجة الأولى للمستهلك المذكورة في المادة 8 ادناه .

2- التأمين المسبق لفائدة المقرض لتغطية المذكورة في المادة 9 اسفله .

المادة السادسة مهلة تسديد القرض :

تعطي مهلة تسديد القرض مقدرة ب 36 شهر لفائدة المستدين .

- المادة السابعة تسديد القرض و دفع القسط :

يستهلك القرض على 408 شهر بدفعة ثابتة تقدر 5.431.24 دج شاملة لقسط التأمين .

يتفق المستدين و يوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في

الحساب البنكي المنتوج لهذا الغرض في وكالة الصندوق للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة غرداية : تحت رقم ///

باسم السيد : فلان

- المادة الثامنة الضمانات :

الرهن : لضمان تسديد القرض المتفق عليه وفوائده ، الرسوم ، التكاليف . العمولات و الضرائب ، يوافق المستدين

على تخصيص رهن من الدرجة الاولى على قطعة الأرض المشار اليها في المادة 2 . لعلاه و كذا البناء مع تشديد

الفائدة للمقترض ، (أو اذا كان الامر يتعلق بممتلك آخر) علاوة على الممتلك العقاري الخاصة بالسيد

و المتمثل في (وصف الممتلك) ، بموجب عقد الملكية المعدة من طرف

.....بتاريخ.....

المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ تحت رقم، حجم:

- المادة التاسعة التأمينات :

تأمين الوفاة - العجز التام والنهائي : يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى ... الجزائر
..... لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - تأمين يغطي الأخطار المذكورة سابقا مقابل الحصص

النسبية ومبلغ الأقساط التالية :

- الوفاة فقط بالنسبة للمستدين الرئيسي: نسبة التأمين 100% مبلغ قسط التأمين الشهري... دج
- الوفاة العجز التام و النهائي بالنسبة للمستدين الرئيسي : نسبة التأمين : مبلغ قسط التأمين الشهري دج
- الوفاة فقط بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل نسبة التأمين 100% مبلغ قسط التأمين الشهري :... دج
- الوفاة + عجز التام والنهائي بالنسبة للشريك بالدين أو الكفيل : نسبة التأمين : 100% مبلغ قسط التأمين الشهري دج

● التأمين ضد الإفلاس :

- يوقع المستدين و (الشريك بالدين او الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري ، على طلب تأمين يغطي
خطر الإفلاس مع إنابة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - مهما كانت نسبة القرض /قيمة
الممتلك .

- يدفع المستدين و (الشريك بالدين او الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (FIAT) بحسب نسبة
موافقة لنسبة القرض قيمة ممتلك العقاري .

• التأمين ضد الكوارث الطبيعية :

- بمجرد استكمال البناء و يكتب المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) مع إنابة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك - تأمين ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان الطبيعية استمرار صلاحيته طوال مدة القرض .

8. كيفية حساب بعض المؤشرات :

• حساب مدة القرض :

مدة القرض = سن الأقصى - عمر المقترض

عمر المقترض مثلا 45 سنة

مدة القرض في هذه الحالة = 70 - 45 = 25 سنة

• حساب قدرة المقترض على التسديد :

دخل الصافي للمقترض مثلا = 32.050.00 دج

القدرة على التسديد = الدخل الصافي x 30 %

= 32.050.00 x 30 % = 9.615,00 دج

حساب الفائدة الشهرية:

حساب الفائدة الشهرية = (قيمة القرض x معدل الفائدة السنوي) ÷ 12

قيمة القرض مثلا = 1.560.000.00 دج

معدل الفائدة مثلا = 1 % سنويا

اذن لفائدة = 1.560,000,00 x 0,01 / 12 = 1.300,00

• حساب القسط الشهري :

$$1.560,000,00 \times \frac{0.00083333}{300 - (0.00083333 + 1) - 1} = \text{قيمة القرض} \times \frac{T}{n - (t + 1) - 1} = \text{حساب القسط الشهري}$$

حيث t يمثل معدل الفائدة = 0.01 سنويا = 0.01 / 12 = 0.00083333 شهريا

$$0.00376872273 = \frac{0.00083333}{300 - (0.00083333 + 1) - 1} \text{ لدينا}$$

ويتم الحصول عليها من الجدولة¹

$$\text{اذن القسط الشهري} = 0.00376872273 \times 1.560.000.00 = 5879.20 \text{ دج}$$

• المبلغ الواجب دفعه شهريا :

$$\text{المبلغ الواجب دفعه شهريا} = \text{قسط الشهري} + \text{التأمين}$$

قيمة التأمين تختلف من شخص الى آخر وقد تختلف من سنة الى أخرى وعليه فإننا نفترض ان قيمة التأمين ثابتة
= 853.20 دج

$$\text{المبلغ الواجب دفعه شهريا} = 853.20 + 5879.20 = 6732.4 \text{ دج}$$

• حساب الإستهلاك :

$$\text{الاستهلاك الاول} = \text{اصل المبلغ} \times \frac{t}{1 - (t+1)^{-n}} = \frac{0.0008333}{1 - (0.0008333+1)^{-300}} \times 1.560.000,00 = 4579.20$$

$$\text{أو الاستهلاك} = \text{القسط الشهري} - \text{الفائدة الشهرية} = 5879.20 - 1300 = 4579.2 \text{ دج}$$

لدينا كذلك أي استهلاك = الاستهلاك السابق $\times (t+1)$

• رأس المال المتبقي في نهاية كل شهر:

المبلغ المتبقي من القرض = المبلغ في بداية الشهر - استهلاك الشهر

$$= 1.560,000,00 - 4579.2 = 1.555.420,8 \text{ دج}$$

الجدول رقم (2-3) : استهلاك القرض

تاريخ القسط	اصل الغرض	الاستهلاك	الفائدة	القسط	التأمين	المبلغ واجب دفعه
شهر 1	1.560,000,00	4579.2	1300,00	5879.20	853.2	6732.4
شهر 2	1.555.420.8	4583.02	1296.18	5879.20	853.2	6732.4
شهر 3	1.550.837.78	4586.84	1292.36	5879.20	853.2	6732.4
شهر 4	1288,542445	4590,66501	1546250,93	5879.20	853.2	6732.4
شهر 5	1284,716891	4594,49056	1541660,27	5879.20	853.2	6732.4
شهر 6	1280,888149	4598,31931	1537065,78	5879.20	853.2	6732.4
شهر 7	1277,056216	4602,15124	1532467,46	5879.20	853.2	6732.4
شهر 8	1273,22109	4605,98636	1527865,31	5879.20	853.2	6732.4
شهر 9	1269,382768	4609,82469	1523259,32	5879.20	853.2	6732.4
شهر 10	1265,541247	4613,66621	1518649,50	5879.20	853.2	6732.4

¹ - هي عبارة عن قيمة تؤخذ عن طريق تقاطع معدلات الفائدة مع مدة القرض التي تكون مصنفة في جدول و هي وثيقة سرية للبنك لم نستطع الحصول عليها دولة لهذا العميل T و إكتفينا بالقيمة .

شهر 11	1261,696525	4617,51093	1514035,83	5879.20	853.2	6732.4
شهر 12	1257,8486	4621,35885	1509418,32	5879.20	853.2	6732.4
شهر 48	1125,093587	4754,11387	1350112,30	5879.20	853.2	6732.4
شهر 49	1121,131825	4758,07563	1345358,19	5879.20	853.2	6732.4
شهر 50	1117,166762	4762,04069	1340600,11	5879.20	853.2	6732.4
شهر 98	922,9067544	4956,30070	1107488,11	5879.20	853.2	6732.4
شهر 99	918,7765039	4960,43095	1102531,80	5879.20	853.2	6732.4
شهر 100	914,6428114	4964,56464	1097571,37	5879.20	853.2	6732.4
شهر 148	712,1211556	5167,08630	854545,39	5879.20	853.2	6732.4
شهر 149	707,8152504	5171,39220	849378,30	5879.20	853.2	6732.4
شهر 150	703,5057569	5175,70170	844206,91	5879.20	853.2	6732.4
شهر 198	492,3710949	5386,83636	590845,31	5879.20	853.2	6732.4
شهر 199	487,8820646	5391,32539	585458,48	5879.20	853.2	6732.4
شهر 200	483,3892935	5395,81816	580067,15	5879.20	853.2	6732.4
شهر 248	309,8609745	5569,34648	371833,17	5879.20	853.2	6732.4
شهر 249	305,2198524	5573,98760	366263,82	5879.20	853.2	6732.4
شهر 250	300,5748628	5578,63259	360689,84	5879.20	853.2	6732.4
شهر 298	183,1836758	5696,02378	219820,41	5879.20	853.2	6732.4
شهر 299	178,4369893	5700,77046	214124,39	5879.20	853.2	6732.4
شهر 300	0	5879,20745	0,00		853.2	6732.4

المصدر من الإعداد الطالب بناء على المعلومات من البنك

المطلب الثاني : إحصائيات مقدمة من طرف بنك C.N.E.P .

1- يمثل الجدول رقم (2-4) : تطور منح القروض المخصصة للسكن لفترة 2009-2013

يبين الجدول رقم (2-4) تطور منح القروض المخصصة للسكن خلال خمس سنوات و الذي هو عبارة عن مجموع مبالغ القروض التي تصدرها وكالات البنك والمتمثلة في عشر وكالات ، حيث نلاحظ إن تطور منح القروض في تزايد مستمر من سنة إلى أخرى و هذا راجع لخبرة بنك C.N.E.P في هذا المجال باعتباره أول مول للسكن الترقوي منذ سنة 1980 كما إن تمويل مشاريع الترقية العقارية يتطلب أموال ضخمة يمكن أن يوفرها بنك C.N.E.P .

الجدول رقم (2-4) : تطور منح القروض المخصصة للسكن لفترة 2009-2013 الوحدة: مليار دج

	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	المبلغ (دج)	عدد طلبات										
غرداية	47.714	50	73.914	76	79.866	73	88.653	58	101.701	82	115.654	85
الأغواط	61.221	58	100.394	64	73.916	51	132.056	64	221.680	98	231.580	103
ورقلة	57.620	58	120.196	106	166.665	102	143.110	77	113.745	55	124.532	62
واد	119.480	74	80.600	74	168.440	132	309.890	192	321.886	197	356.235	201
تقوت	20.580	95	214.397	154	266.792	170	394.186	224	505.783	253	613.521	261
المنيعه	2.179	22	26.559	29	29.350	28	29.880	19	42.542	28	153.254	31
عين امناس	0.000	3	7.360	4	5.389	5	40.381	18	30.856	16	55.245	18
حاسي رمل	0.000	0	0.000	0	1.690	1	2.690	2	0.000	0	3.127	2
افلو	0.000	0	5.909	6	14.169	10	27.695	17	10.087	11	14.215	13
تمتراست	0.000	0	0.000	0	0	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0
	370.454	360	629.229	513	806.277	572	1168.541	671	1338.280	740	1667.354	776

المصدر من الإعداد الطالب بناء على المعلومات من البنك

نلاحظ من الجدول رقم (2-5) حصة كل وكالة من المبالغ المخصصة للسكن و المتمثل في 10 وكالات إذ أن نجد أكبر حصة تأخذها وكالة تقرت وأقل حصة هي وكالة تمنراست و هي صفر لا حصة لها أصلا من إجمالي قروض البنك .

يمثل الجدول رقم (2-5): ترتيب الوكالات حسب حصص المبالغ المخصصة للسكن

الوحدة : مليار دج

الرقم	الوكالات	المبالغ
1	تقرت	1500.638
2	الواد	942.476
3	ورقلة	601.336
4	الأغواط	579.237
5	غرداية	391.848
6	المنيعة	148.911
7	عين امناس	86.165
8	افلو	57.86
9	حاسي رمل	4.38
10	تمنراست	0

المصدر من الإعداد الطالب بناء على المعلومات من البنك

نلاحظ من الجدول حجم المبالغ للقروض عبر 10 وكالات و حيث تكون وكالة تقرت في المرتبة الأولى من حيث حجم مبالغ القروض ب 1500.638 مليار دج إذ إن وكالة تمنراست تنعدم هي الأخرى من حيث حجم المبالغ .

1- الجدول رقم (2-6) : يمثل ترتيب الوكالات حسب عدد الطلبات للقروض

الرقم	الوكالات	عدد المقترضين
1	تقرت	1157
2	الواد	870
3	ورقلة	460
4	غرداية	424
5	الأغواط	421
6	المنيعة	157
7	عين امناس	64
8	افلو	44
9	حاسي رمل	3
10	تمنراست	0

المصدر من الإعداد الطالب بناء على المعلومات من البنك

نلاحظ من الجدول عدد طلبات للقروض عبر 10 وكالات و حيث تكون وكالة تقرت في المرتبة الأولى من حيث

عدد الطلبات على قروض ب 1157 طلب إذ إن وكالة تمنراست تنعدم هي الأخرى من حيث الطلبات .

2- يمثل جدول رقم (2-7): تطور حجم القروض العقارية لوكالة غرداية مقارنة بإجمالي قروض الوكالات العشر: الوحدة : مليار دج

	النسبة	مبالغ
2009	%12.87	47.714
2010	%11.74	73.914
2011	%9.86	79.866
2012	%7.58	88.653
2013	%7.50	101.701
2014	%6.73	115.654

المصدر من الإعداد الطالب بناء على المعلومات من البنك

يمثل الجدول أعلاه حجم القروض الممنوحة من طرف وكالة غرداية خلال الفترة 2009-2013 والذي يبين نسبة كل سنة بالنسبة لإجمالي مخصصات الوكالات العشر في كل سنة والتي نراها في تناقص في كل سنة .

3- يمثل الجدول رقم (2-8): تطور عدد الطلبات القروض العقارية في وكالة غرداية مقارنة بالعدد لطلبات قروض الوكالات العشر

	النسبة	الطلبات
2009	%13.88	50
2010	%14.81	76
2011	%12.76	73
2012	%8.64	58
2013	%11.08	82
2014	%10.95	85

نلاحظ من الجدول أعلاه تطور عدد الطلبات في وكالة غرداية للمستفيدين من القروض العقارية من سنة لأخرى و التي نراها في تذبذب ربما يرجع ذلك لأسباب تخص الطالبين .

خلاصة الفصل

حاولنا في هذا الفصل المتمثل في الدراسة الميدانية محاولة إسقاط الدراسة النظرية على الواقع ببنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، قد تعرفنا في هذا الجانب التطبيقي لمختلف المراحل التي يمر بها دراسة طلب القرض العقاري من أجل تحديد الرفض أو القبول بشأنه، ثم رأينا بعد ذلك كيف تتم دراسة ملف المقترض و ذلك تفاديا لأي مخاطر مستقبلية قد تحول دون استرداد البنك للقرض الممنوح في حالة الموافقة على منح الزبون القرض. تم تناولنا إحصائيات لخمسة سنوات حول القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة، وتبين لنا بوضوح أن عمليات منح القروض ليست بالعملية السهلة وهذا نتيجة للمخاطر العالية المرتبطة بالقروض ويمكن إرجاعها إلى الحجم المالي الذي يتطلبه هذا التمويل والذي لا يمكن للبنوك التجارية الأخرى توفيره.

الخاتمة

يعد قطاع السكن من أهم القطاعات التي يعتمد عليها تحريك عجلة التنمية ، و لقد حاولنا من خلال هذه الدراسة سواء الناحية النظرية أو التطبيقية ان نبين مختلف إجراءات و المراحل التي يمر بها القروض العقارية موضوع البحث و ذلك بإعطاء مفهوم عن العمليات العقارية و كل ما يتعلق بها من مراحل و أنواع ، كما بينا الطريقة العملية لعملية منح القروض من خلال دراسة حالة لدى C.N.E.P بنك ، وذلك من خلال الإجابة على الإشكالية الأساسية المتمثلة في :

ما مدى مساهمة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ؟

أ- نتائج الدراسة :

- القروض العقارية ذو أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة إذا أحسن استغلالها.
- فرض البنك شرط و معايير دقيقة للحصول للقروض العقارية بمختلف أنواعها .
- الدقة في دراسة ملفات القروض خاصة فيما يخص الضمانات .
- زيادة الإقبال على القروض العقارية في بنك نظرا لتفاهم حدة أزمة السكن.

ب- ربط النتائج بالفرضيات :

- يعتبر السكن من خلال دراستنا لمختلف جوانبه ،أساس استقرار و طمأنينة الفرد فالسكن يعتبر مشكلة أساسية لأنها تؤثر مباشرة على الفرد ، حيث أمرا حيويا في تكوين الشخصية ، وعامل مؤثر على صحة النفسية والجسدية والاجتماعية ، ولا ينحصر دور السكن في الاستقرار الاجتماعي فقط ، حيث إنتاج الوحدات السكنية يساهم في امتصاص البطالة بتوفير فرص الشغل .

- يساهم بنك بمختلف الأساليب التمويل العقاري و ذلك عن طريق منح قروض عقارية متنوعة، ووضع تحت تصرف الأفراد و العائلات تسهيلات في متناول الجميع ومن اجل زيادة التنمية الاقتصادية و المحلية في الجزائر و التقليل من مشكل السكن المطروح حاليا.

- يقدم C.N.E.P البنك عدة أنواع من القروض العقارية و يعتبر خطر عدم التسديد من أهم المخاطر التي يتعرض لها البنك عند منحه لهذا النوع من القروض تم إثباتها من خلال المعلومات المقدمة اتضحت لنا أن البنك يقدم عدة أنواع من القروض العقارية و تعتبر مخاطر عدم التسديد أهم مخطر يتعرض له C.N.E.P بنك في عملية منح القروض .

ت- توصيات :

- تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض لاستقطاب عملاء جدد، مع أخذ بعين الاعتبار عدم إلحاق الضرر بالبنك.

- تكوين أشخاص ذو خبرة كفاءة عالية في مجال العقاري و الاستفادة من الخبرات الأجنبية .

- التفكير في منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

ث- آفاق الدراسة :

- تطوير آلية التمويل العقاري في البنوك الإسلامية .

المراجع

الكتب العربية :

1. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، اقتصاديات الاسكان الكويت ، سلسلة عالم المعرفة، 1988
 2. إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية
 3. ثروت عبد الحميد، " اتفاق التمويل العقاري"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007 ،
 4. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي " السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية،
 5. عبد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني ، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع ، الاسكندرية ، 2000 ،
 6. فريد راغب النجار ، الاستثمار و التمويل و الرهن العقاري، (الاقتصاديات ، المخاطر ،إعادة الهيكلة الدار الجامعية - الإسكندرية - مصر ، الطبعة الأولى ، 2009 ،
 7. مفلح محمد عقل ، وجهات نظر مصرفية ، دار النشر ، مكتبة المجتمع العربي ، ط2 ،
 8. طاهر لطرش ، تقنيات البنوك و ديوان المطبوعات الجمعية ، الساحة المركزية، الطبعة السادسة، بن عكنون الجزائر، 2007
- البحوث الجامعية :
1. خيرات أحمد ، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، 2009 ،
 2. سمية شيخة ، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية ، مذكرة الماستر ، جامعة قاصدي مرباح ، 2014.
 3. عيسى بوراوي ، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة باتنة ، 2013-2014 .
 4. رقية عزيزي ، التمويل العقاري و علاقته بقطاع السكن، (دراسة حالة بنكين BDL ، CNEP) ، مذكرة الماستر ، (غير منشورة) جامعة قاصدي مرباح ، 2015.

5. قسيمة مفيدة ، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن -دراسة حالة-(الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة-) مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ، 2012-2013 جامعة محمد خيضر - بسكرة
6. مخالدي عبد القادر،القرض العقاري في التشريع الجزائري"مذكرة ماجستير "جامعة البليدة ، 2007
7. مولود نوري، تسيير مخاطر القروض العقارية،مذكرة ليسانس ، جامعة يحي فارس المدية ، 2011/2012 .

الانترنات

- موقع واب لوزارة السكن و العمران <http://www.mhuv.gov.dz/> تاريخ 2017/04/17

- https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%A7%D9%84%D8%B5%D9%86%D8%AF%D9%88%D9%82_%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%B7%D9%86%D9%8A_%D9%84%D9%84%D8%AA%D9%88%D9%81%D9%8A%D8%B1_%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%AA%D9%8A%D8%A7%D8%B7 تاريخ 2017/04/ 29

المراجع الأجنبية :

p- Charles, Economie et gestion bancaire, , paris 1999-
Ane Marie , risque et contrôle du risque, économique ,France 1999.

الملاحق

1- نموذج قرض عقاري لزبون في بنك C.N.E.P

Réseau : GHARDAIA
Structure :

Le 22/04/2015

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " Construction d'une habitation individuelle " ,
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit :

- En qualité de non épargnant d'un montant de 360 000,00 DA avec un taux d'intérêt de 6,50 %
sur une durée de 20 Ans avec un différé de remboursement de 36 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de 3 082,05 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations fournies.

Au cas où notre proposition vous agréee, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçants dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un Plan Epargne, de bons d'épargne, faire valoir sur
ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès des agences CNEP Banque
et du réseau Postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Deux photocopies de l'acte de propriété du terrain publié et enregistré ;
- 16- Permis de construire datant de moins de trois (03) ans ;
- 17- Un rapport d'évaluation établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec la CNEP Banque
- 18- Un devis estimatif et quantitatif établi par un bureau d'études agréé et conventionné avec
la CNEP Banque ;
- 19- Le certificat négatif d'hypothèque (conservation foncière).

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tous renseignements
complémentaires .

Le Directeur d'Agence .

NB : Les paramètres de calcul tel que le taux d'intérêt ou autre règle de gestion peuvent être revus
suivant les conditions de Banque entre le moment de cette simulation et celui de la formalisation
du dossier crédit.



DEMANDE
DE PRELEVEMENT

AGENCE DE :

CODE STRUCTURE

NOM DU CLIENT

PRENOM

N° DOSSIER CREDIT / CLIENT

N° COMPTE CC / CLIENT

Fait à _____ le _____

Signature

CADRE RESERVE AU CCP

DEMANDE ACCEPTEE

OUI

NON

MOTIF DU REJET :

(1) Barre la mention inutile.



AUTORISATION DE
PRELEVEMENT SUR CCP

AGENCE :

CODE STRUCTURE

NUMERO C.C.P. A DEBITER

NUMERO C.C.P. AGENCE

NOM DU CLIENT

PRENOM

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

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

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

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

FAIT A _____ LE _____

Signature du client

Cachet Agence CNEP

AUTORISATION DE PRELEVEMENT D'OFFICE
SUR COMPTES

Je soussigné ;

Nom :

Prénom :

Adresse :

* Titulaire du compte-chèques n°

ouvert auprès de l'agence C N E P

* Du compte CCP N° ou

* Banque

Autorise , sous mon entière responsabilité , la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance , à prélever mensuellement de mon dit compte la somme représentant la mensualité de remboursement du crédit que j'ai contracté

La présente autorisation restera valable jusqu'à remboursement intégral de ce crédit .

Fait à le

(Signature légalisée)



LOCATION-HABITATION

Nom : Prénom : Sexe M

Né (e) le : à Wilaya :

Fils / fille de : et de

Situation familiale : Nombre d'enfants à charge :

Pièce d'identité (CNI ou PC) n° : Délivré(e) le : à

Adresse du domicile :

Numéro de téléphone personnel :

Profession : Employeur :

Adresse de l'employeur :

Numéro de téléphone de l'employeur :

Titulaire de : Livret d'épargne Logement Livret d'Épargne Populaire Compte de Placement à Terme

Revenu mensuel net :

Je sollicite un crédit d'un montant de (En chiffres).....

..... (En lettre)

Pour régler par anticipation le loyer de l'habitation sise à l'adresse :

Loyer mensuel : (DA) Durée de la location : (mo)

Je déclare Avoir bénéficié Ne pas avoir bénéficié d'un crédit auprès de la CNEP-Banque, ou auprès d'une autre banque.

Si oui, indiquez la banque :

Type de crédit : Montant obtenu :

Mensualité :

Situation du crédit : En cours de remboursement Solde

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES/INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT :

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès ou décès / IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque :

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et :

Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information

Souhaite renseigner un questionnaire médical

Je suis informé que conformément à l'ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

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

à la Décision Réglementaire n°1280 / 2011 du 17/07/2014

Engagement de location d'une habitation

Je soussigné Mr, Mme, Melle :

Né (e) le :, à :

Fils (Ile) de : et de :

Demeurant à :

Propriétaire du logement de type :, sis à :

m'engage à louer à Mr, Mme, Melle :

né (e) le : à :

Fils (Ile) de : et de :

Le logement sus indiqué , pour une période de : (en chiffres et en lettres)
..... mois,

Cette location prendra effet à compter de :pour un loyer mensuel
de :(en chiffres et en lettres).....(DA) ,
payable d'avance et couvrant une période de :mois.

Le paiement de cette avance interviendra à la signature du contrat de location
par devant notaire.

Fait à :, le :

Signature légalisée du bailleur

**RELEVÉ DES ÉMOLUMENTS
ET ATTESTATION D'EMPLOI
(POSTULANT - CAUTION - COODEBITEUR)
(A établir sur papier en tête de l'organisme employeur)**

REF/.....

M. / Mme / Melle :

Date et lieu de Naissance :

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

A titre (1) :

Depuis

Et perçoit à ce titre une rémunération mensuelle nette non frappée d'opposition détaillée
comme suite, déduction faite des rappels, primes et indemnités non
permanentes(2) :

.....
.....
.....

Toutes les indications et mentions portées sur la présente attestation sont
certifiées exactes.

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

MODÈLE

(1) préciser si à titre permanent ou temporaire

(2) mentionner toutes retenues sur salaire décision de justice pension ou
remboursement d'un prêt.



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 commerces : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'agrément : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

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

CRÉDIT SOLLICITÉ

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

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

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

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

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

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

Fait à le / / 20.....

Signature

**Fiche de Renseignements sur Une Transaction Immobilières
(ENTRE PARTICULIERS)**

Le vendeur

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

Agissant (*)

- Pour mon compte
- Pour le compte de :

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

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

(*)Cocher la case correspondante.

L'acheteur

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

(*)Cocher la case correspondante.

Co- acheteur (EN CODEBITION)

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

(*)Cocher la case correspondante

Désignation du bien immobilier objet de la transaction)

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

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

(*)Cocher la case correspondante

2- الوثائق المطلوبة لقرض بناء السكن

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جواز قيد رهين

وزارة المالية
 مديرية العامة للأموال الوطنية
 مديرية الحفظ العقاري
 ولاية غرداية

المدة القصوى سنة

مبلغ الدين
 2.000.000,00
 الرسم

التحفظ العقاري

رقم: 50/2015.م
 حلة: 05
 رقم: 59
 تاريخ:

نظر بمخصص
 للمحافظ العقاري
 الشايف

قيد رهين عقاري من الدرجة الأولى للأراضي والبنيات المصنفة عليها أو التي ستصنف مستقبلا
 عليها في المستقبل
 إذ أن إلى (1) 30 سنة
 ماضي من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1)
 طبقا للمادة 96 من قانون المالية لسنة 2007

الموطن يسكن
 بخار المدين مكان موقع انعقاد كموطن له بلدية القرارة الاختصاص الإقليمي لمدينة
 ولاية غرداية

مقتضى: سند الدين
 حسب قرار منح القرض رقم 2014/02
 سيب الدين بناء مسكن.
 وحسب الاتفاقية المبرمة بين الطرفين في 2014/02/10

تفاداة الدائن:
 الصندوق الوطني لتوفير والإحتياط * وكالة غرداية * ممثلة في شخص مديرها بالنيابة
 سيدة [Redacted] المولودة بولاية غرداية في [Redacted] من شهر
 [Redacted] الحاصل بطاقة التعريف
 [Redacted] بولاية غرداية
 [Redacted] الصادرة بتاريخ [Redacted] بولاية غرداية
 قرار المجلس الشعبي البلدي رقم [Redacted] الصادر من المجلس البلدي للصندوق الوطني لتوفير
 والإحتياط بولاية غرداية تحت رقم 2014

سند الدين
 سيدة [Redacted]
 رقم [Redacted]
 ولاية غرداية
 [Redacted]
 صالحة بطاقة الهوية رقم [Redacted]
 ولاية غرداية
 [Redacted]
 [Redacted]

	<p>عيسى العفقر الممثل العفقر موجه خصيصا لاجاز مسكن ريفي عبارة عن قطعة ارض صالحة للبناء كائنة بالمكان المسمى شمال احياء بفرطاس العربي بن مهيدي الوان ن خطط شغل الاراضي بلدية القرارة ولاية غرداية بساحة تقارب مائة وخمسون متر مربع (150م) تحمل رقم 8 من مخطط التجزئة 29، المصادق عليه بتاريخ 08/أفريل 2013 يحددها ما يلي شمالا /القطعة رقم 10 جنوبيا /القطعة رقم 06 شرقا /شارع غربا /القطعة رقم 07</p> <p>بالكامل للسيد [REDACTED] عقد بيع من مديرية املاك الدولة غرداية رقم الفهرسة 900/2013 المسجل بمفوضية التسجيل والطابع لولاية غرداية بتاريخ 2013/12/10 دفتر 09 صفحة 013 وصل 064 قبض عليه مجالا والمشهر بالمحافظة العقارية بريان في 2014/01/08 ببداع رقم 1961 حجم 20 مجلد 318 رقم 33 مجلدا</p> <p>الضمان: يبلغ الدين مقدّر ب مليونين دينار جزائري 2.000.000.00 دج و بنسبة فائدة 6 بالمائة حسب الاتفاقية الموقع عليها الطرفين في 2014/02/10 ضمنتا للدين والفوائد التي هي في ذمة المدين المذكور أعلاه اتجاه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة غرداية .</p> <p>إيضاحات طبقا لأحكام خاصة - هوامش - مدة الفرض 37 سنة ابتداء من 2014/01/11 الى غاية 2051/01/10</p> <p>ان الممضي أسفله السيد [REDACTED] مديرة الوكالة بالنيابة. يشهد ان نسختين من هذا الجدول المعد في صحتين مطابقتين، صوبت عليه. ويشهد أيضا ان هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتظهير المعمول به. حرر بغرداية يوم: 2014/02/11</p> <div style="text-align: center;">  </div>
--	---

DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom [REDACTED] Prénom [REDACTED] Non jeune fille Sexe M F
 né (e) le [REDACTED] à [REDACTED] Wilaya GHARDAIA
 Fils / fille de [REDACTED] et de [REDACTED]
 Situation familiale Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile [REDACTED] (ci) [REDACTED]
 Profession [REDACTED] Employeur N° SS [REDACTED]
 Adresse de l'employeur [REDACTED]
 Pièce d'identité [REDACTED] N° [REDACTED] Délivrée le [REDACTED] à [REDACTED]
 N° registre de commerce [REDACTED] N° d'identification fiscale [REDACTED]

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant 38000,00 DA Revenu mensuel net du conjoint [REDACTED] DA
 Revenu mensuel net des enfants [REDACTED] DA Autres (à détailler) [REDACTED]
 Nombre d'enfants à charge 02

CRÉDITS EN COURS 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"/>
Crédit 3				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"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit: CONSTRUCTION
 Montant du crédit sollicité 2000,000,00 DA [REDACTED] DA Durée du crédit sollicité [REDACTED] ans
 Valeur du bien/Montant devis [REDACTED] DA
 Adresse du bien, objet du crédit: GHARDAIA

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès ou Décès et IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque
 et déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et:
 Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information
 Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Jardif E | Djazaïr, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 04B0975017 N.I.S. 000616109062639
 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 leur vérification.

Fait à [REDACTED] le 13/01/2014 [REDACTED]

DIRECTION DU RESEAU CNEP/BANQUE GHARDAIA 550
 AGENCE CNEP/BANQUE GHARDAIA
 CODE STRUCTURE : 551

AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE

Je Soussigné (e) Mr Mme Melle [REDACTED] Titulaire
 du compte chèque N°.....ouvert auprès de la CNEP
 Banque , agence GHARDAIA , autorise celle-ci à prélever par le
 débit de mon compte , le montant des mensualités due saut titre
 du remboursement au crédit hypothécaire que j'ai contracte
 auprès de la CNEP-Banque et ce jusqu'à son extinction totale .

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

Au cas ou mon compte serait insuffisamment provisionne , je
 m'engage à m'acquitter par le débit de mon compte , des pénalité
 de retard éventuelles..

القانوني
 المجلس الشعبي البلدي
 من رئيس المجلس الشعبي البلدي
 واستتوبض منه
 امضاء : صلاح الدين حواش

Fait à GHARDAIA Le :
 (Signature légalisée)

فردية بياض
 2009/01/01
 الطاريف
 2009/01/01
 دائرة

: Section - I lot =

Morphologie :

(Terrain plat, légèrement accidenté, accidenté, ou très accidenté) : Terrain plat.

Description sommaire :

Lot de terrain délimité et borné.

Réseaux (A.E.P / GAZ / ELECTRICITE / V.R.D ...) : en cours

Contraintes existantes :

Valeur du terrain :

Compte tenu de ce qui précède, de l'état actuel du terrain, du site, de sa situation, de sa contenance, et du prix pratiqué actuellement sur le marché de l'immobilier dans cette zone, nous estimons sa valeur à (en chiffres et en lettres) :

Valeur vénale (fichiers des termes de référence des transactions immobilières) :

Pour le terrain : 450.000,00 DA

Soit QUATRE CENT CINQUANTE MILLES DINARS.

Fait à GHARDAIA, le : 15 JAN 2014




B. E. A. U.
M. KHAIROUNE Architecte
Agrément N° 106

الفهرس

الصفحة	الفهرس
I	الإهداء
II	الشكر
III	ملخص
IV	قائمة المحتويات
67	قائمة الجداول
VI	قائمة الاختصارات و الرموز
VII	قائمة الملاحق
أ	المقدمة
02	الفصل الأول: القروض العقارية الإطار النظري و الدراسات السابقة
03	المبحث الأول: الأدبيات النظرية _ الإطار المفاهيمي للدراسة
03	المطلب الأول: مفاهيم عامة حول السكن و القروض العقارية
03	الفرع الأول: ماهية السكن
03	أولاً : تعريف السكن
04	ثانياً: أنواع السكن
06	ثالثاً : أهمية السكن
08	الفرع الثاني : تعريف القروض العقارية و أهميتها
08	أولاً : تعريف القروض العقارية
09	ثانياً: أهمية القروض العقارية
11	الفرع الثالث: عناصر القرض العقاري وإجراءات المتبعة للحصول عليه
11	أولاً :عناصر القرض العقاري

12	ثانيا : الإجراءات المتبعة للحصول على القرض العقاري
14	المطلب الثاني : مخاطر القروض العقارية وضماناتها
14	الفرع الأول : مخاطر القروض العقارية
14	أولا :تعريف خطر القرض العقاري
14	ثانيا : أنواع مخاطر القروض العقارية
16	الفرع الثاني : ضمانات القروض العقارية
16	أولا : تعريف الضمان العقاري
16	ثانيا :أنواع الضمانات العقارية
18	المبحث الثاني: الدراسات التطبيقية للتمويل العقاري
18	المطلب الأول : الدراسات التطبيقية المحلية والعربية
18	الفرع الأول : الدراسات التطبيقية المحلية
19	الفرع الثاني : الدراسات التطبيقية العربية
22	المطلب الثاني : أوجه التشابه و الاختلاف مع الدراسة الحالية
26	الفصل الثاني : الدراسة التطبيقية
27	المبحث الأول : الطريقة و الأدوات المستخدمة في الدراسة
27	المطلب الأول :مجتمع الدراسة و تحديد المتغيرات
27	الفرع الأول : مجتمع الدراسة
31	الفرع الثاني : متغيرات الدراسة
31	المطلب الثاني : منهج و أسلوب الدراسة

31	الفرع الأول : منهج الدراسة
31	الفرع الثاني : أسلوب الدراسة
32	المبحث الثاني : تحليل ومناقشة نتائج الدراسة لدى صندوق التوفير و الاحتياط
32	المطلب الأول : النتائج المتوصل إليها لدى صندوق التوفير و الاحتياط
42	المطلب الثاني : إحصائيات مقدمة من طرف بنك C.N.E.P .
46	الخاتمة
49	المراجع
52	الملاحق
67	الفهرس