



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير



## الموضوع

دور القرض العقاري في دعم قطاع السكن في الجزائر

دراسة حالة: القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة

للفترة: 2014 إلى 2023

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة ماستر في علوم التسيير

تخصص: اقتصاد نقدي و بنكي

الأستاذ (ة) المشرف (ة)

- غقال إلياس

اعداد الطالبين:

- ترعي فتحية

- شعبان ربيعة

لجنة المناقشة

الجامعة	الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
بسكرة	رئيسا	- استاذة محاضرة أ	- عمري ريمة
بسكرة	مقررا	- استاذ محاضر أ	- غقال إلياس
بسكرة	مناقشا	- استاذة محاضرة أ	- ساعد ابتسام

الموسم الجامعي: 2023-2024

## شكر

نحمد الله تعالى ونشكره على ما أنعم به علينا من فضل وتوفيق ومنحنا العلم والمعرفة، والقدرة على إتمام هذا الجهد المتواضع، ثم الشكر لكل إنسان أمدنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد .

يشرفنا أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير للأستاذ الفاضل المشرف "غقال إلياس" على قبوله الإشراف على هذا

البحث ، فقد كان منبعاً للعطاء ونعم المشرف والموجه وحافظاً لإتمام هذا العمل المتواضع، وإلى لجنة المناقشة التي

خصصت من وقتها الثمين لدراسة هذا البحث ومناقشته . وإلى كل الأساتذة الذين لم ييخلوا علينا بالنصح

والتوجيه كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لكل الزملاء الموظفين في القرض الشعبي الجزائري على المساعدة في إنجاز

الدراسة الميدانية.

## ملخص الدراسة

ان كثرة الاقبال على القروض العقارية من طرف مختلف شرائح المجتمع كان نتيجة عدة عوامل، أهمها ازمة السكن

وتكاليفه الباهظة، الامر الذي دفع الافراد للجوء الى التمويل العقاري الذي يعتبر من اهم القطاعات الاقتصادية التي تولي الجزائر

لها أهمية كبيرة نتيجة تزايد الطلب على السكن والعقار ككل، واكتظاظ السكان الذي كان سبب مباشرة في ازمة السكن، والهدف

من دراستنا هو توضيح دور القروض العقارية سواء كانت الكلاسيكية او في الصيرفة الاسلامية في التخفيف من ازمة السكن

بالجزائر والإجراءات المتبعة من طرف البنوك في تمويل قطاع السكن، مع ابراز الفوائد او هامش الربح المطبقان الى جانب المعايير

المؤهلة للحصول على قرض سكني لمختلف شرائح المجتمع في القرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة خلال الفترة (2014 الى غاية

الثلاثي الاول من سنة 2024).

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي في الفصل النظري وعلى منهج دراسة حالة وفق معطيات التربص الميداني من

خلال الخبرة في هذا المجال، حيث توصلت نتائج الدراسة الى ان البنوك التجارية تساهم بشكل كبير في تمويل قطاع السكن بالجزائر

كما هو الحال في القرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة، حيث يملك هذا الأخير دور فعال في تمويل قطاع السكن مما حوله الى

كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها .

### الكلمات المفتاحية:

القرض العقاري؛ ؛ قطاع السكن؛ ، صيغ التمويل .

## **Study Summary**

The large demand for real estate loans by various segments of society was the result of several factors, the most important of which is the housing crisis.

And its high costs, which prompted individuals to resort to real estate financing, which is one of the most important economic sectors that take over Algeria

It is of great importance as a result of the increasing demand for housing and real estate as a whole, and overcrowding of the population, which was a direct cause of the housing crisis, and the goal

One of our study is to clarify the role of real estate loans, whether classical or in Islamic banking, in alleviating the housing crisis in Algeria and the procedures followed by banks in financing the housing sector, highlighting the interest or profit margin applied in addition to the criteria eligible for obtaining a housing loan for various segments of society in the Algerian People's Loan to the Biskra Agency during the period (2014 until the first quarter of 2024).

The study relied on the descriptive analytical approach in the theoretical chapter and on the case study approach according to the data of field training through experience in this field, where the results of the study found that commercial banks contribute significantly to the financing of the housing sector in Algeria, as is the case in the Algerian People's Loan to the Biskra Agency, where the latter has an effective role in financing the housing sector, which enabled him to win customers through the loans granted by him.

### **Keywords:**

**Mortgage loan; housing sector; financing formulas**

## قائمة الجداول

الصفحة	الجدول	الرقم
	انواع القروض العقارية لدى الوكالة و معايير و الضمانات المطلوبة فيها	1
	دراسة مقارنة بين طلب قرض من اجل اقتناء مسكن من ترقية عقارية بين القرض الكلاسيكي و القرض الاسلامي	2

## قائمة الاشكال

الصفحة	الشكل	الرقم
12	مخطط يشرح كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري	1
30	أنواع القروض العقارية	2
44	أنواع السكن	3
52	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري - وكالة بسكرة	4

## المقدمة

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع احتياجا أساسيا، لذا يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى للتمويل اللازم قصد بناء سكنات، ويتطلب هذا التمويل طرقا تختلف عن باقي الاستثمارات الأخرى. وقد أدى تطور عدد السكان مع محدودية الإنجازات السكنية إلى خلق أزمة سكنية عاشتها وما زالت تعيشها الجزائر، وذلك رغم الإنجازات التي تناولتها السلطات لإيجاد مختلف الصيغ التنفيذية، من أجل زيادة حظوظ مختلف الفئات الاجتماعية للحصول على سكنات.

فقد يلجا معظم فئات المجتمع الى تمويل مساكنهم عن طريق الصيغ المتوفرة من طرف الدولة و من اهم هذه الصيغ القرض العقاري الذي يتم عن طريق البنوك التجارية . حيث يحتل هذا الاخير أهمية بالغة نظرا للحاجة الماسة له و لما يتطلبه من رؤوس أموال كبيرة ، كما يساهم نظام القرض العقاري في تنشيط السوق العقاري، وتتمثل الميزة الأهم لهذا النظام في توفير المسكن الملائم لمحدودي الدخل بالسعر المناسب، والقضاء على ظاهرة السكن العشوائي.

وفي ظل هذا الاهتمام المتزايد على القروض العقارية عجلت البنوك زيادة للقروض الكلاسيكية فتح نوافذ للصيرفة الاسلامية هي الأخرى لطرح مجموعة من التمويلات في القطاع العقاري بصيغ مختلفة تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

وانطلاقا من هذا يمكن طرح الإشكالية التالية

### إشكالية الدراسة

على ضوء ما تقدم يمكن طرح التساؤل التالي:

**ما مدى مساهمة القروض العقارية في تمويل القطاع السكني في الجزائر ؟**

اما التساؤلات الفرعية تتمثل في:

- ماهو الدور الذي يلعبه التمويل السكني في النشاط الاقتصادي بالجزائر ؟
- ما مدى مساهمة بنك القرض الشعبي الجزائري في استراتيجية تمويل السكن؟

### فرضيات الدراسة

يعتبر التمويل العقاري آلية تمكن طالبي العقار من الحصول على التمويل المناسب لاقتناء سكن.

تعتمد البنوك الجزائرية عند منحها للقروض معايير عملية دقيقة.

يساهم القرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة في تمويل قطاع السكن من خلال منح قروض عقارية للحصول على مسكن تلبية لاحتياجات الأفراد.

### أسباب اختيار الموضوع

تكمن أسباب اختيار الموضوع في:

الرغبة في معرفة الدور الذي تلعبه القروض العقارية في تمويل قطاع السكن.

مدى أهمية الموضوع ومدى تأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي.

إمكانية البحث لان موضوع القرض العقاري قابل للبحث والدراسة نظرا لإمكانية الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالموضوع

بحكم العمل في البنك.

### أهمية الدراسة

للموضوع أهمية كبيرة نوجزها في ما يلي:

إبراز الدور الذي تلعبه القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

معرفة الإجراءات التي يتبعها القرض الشعبي الجزائري عند قيامه بمنح القروض العقارية

### الهدف من الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى جملة من الأهداف يمكن إيجازها في النقاط التالية

يمثل الموضوع جزء من تخصصنا

دراسة الإطار النظري للقروض العقارية.

تسليط الضوء على العلاقة بين القروض العقارية وقطاع السكن.

معرفة صيغ التمويل العقاري التي يقدمها القرض الشعبي الجزائري

### المنهج المتبع

من أجل معالجة هذا البحث والالمام بجوانبه والاجابة عن الإشكالية المطروحة ومحاولة اثبات الفرضيات من عدمها وتحليل النقاط

المدرجة في البحث، تم الاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي كإطار عام للوصف والتحليل في مناقشة فصول هذه الدراسة،

ومنهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية،

### حدود الدراسة

يمكن تقسيم حدودها إلى حدود مكانية وزمانية كالتالي:

الحد المكاني: تمت الدراسة في القرض الشعبي الجزائري - وكالة بسكرة-

الحد الزمني: اعتمدت الدراسة على بيانات وكالة بسكرة في الفترة الزمنية الممتدة من سنة 2014 إلى غاية الثلاثي الأول من سنة 2024

### الصعوبات

مكن تلخيص اهم الصعوبات التي وجدناها خلال اعدادنا لهذه المذكرة فيما يلي:

قلة الكتب في الموضوع؛ اعتمدنا اكثر على المقالات و مذكرات الماجستير.

### هيكل الدراسة

لتحقيق أهداف البحث ومعالجة الإشكالية المطروحة سابقا تم تقسيم هذا البحث إلى ثلاثة فصول على النحو التالي:

- تناول الفصل الأول: عموميات حول القروض العقارية والسكن حيث قسم إلى مبحثين ، كان أولها عموميات حول القروض

العقارية والمبحث الثاني يتضمن عموميات حول السكن و السياسة السكنية

-والفصل الثاني: تناول تجربة الجزائر في ميدان القروض العقارية و السياسة السكنية و به كذلك مبحثين الاول منظومة القروض

العقارية في الجزائر و الثاني واقع السكن في الجزائر.

-اما الفصل الثالث : تمويل قطاع السكن عن طريق القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة "305" فقد تناولنا فيه الدراسة الميدانية

حيث قسم إلى ثلاث مباحث، أولها يتضمن نظرة عامة حول القرض الشعبي الجزائري - وكالة بسكرة (305) - والمبحث الثاني

الية منح القروض العقارية في بنك القرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة و الثالث دراسة تطبيقية لملف شراء مسكن بالطريقة

الكلاسيكية و الطريقة الاسلامية.



الفصل الأول:  
عموميات حول  
القروض العقارية و  
السكن

## الفصل الأول :عموميات حول القروض العقارية و السكن

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

من هنا نقول بان القروض العقارية من أهم القروض التي تمنحها البنوك، ونظرا لطبيعتها المختلفة عن بقية القروض فإن منحها وإدارتها وتسيير مخاطرها تكتسي أهمية بالغة لدى إدارة البنك سواءا لاختلاف طبيعتها ومصادر تمويلها أو مدة منحها واستحقاقها

تبعاً لما سبق فقد تم تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

## المبحث الأول: ماهية القروض العقارية

## المبحث الثاني: عموميات حول السكن و السياسة السكنية

المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.

تعتبر القروض العقارية من أهم وسائل تمويل المشاريع و المؤسسات الاقتصادية فهي عمود من أعمدة الاقتصاد الناجح للدولة التي تصبو لتحقيق التنمية الاقتصادية. وهذا ما سنتطرق اليه من خلال مفهومها ، وكذلك خصائصها وأنواعها بالإضافة إلى إبراز كيفية شراء السكن عن طريق القروض بصيغها المختلفة.

المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية و أهميتها

الفرع الأول: مفهوم القروض العقارية

ان مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول القرض، والثاني العقاري ومن ثم يجب اعطاء تعريف لكل من المصطلحين حتى نصل الى تعريف القرض العقاري.

تعريف القرض: بالرجوع الى قانون 09/23 المؤرخ في 12 جوان 2023 المتعلق بالقرض والنقد فانه عرف القرض على أنه:

"تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع اموال 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 الإيجاري.

اما العقار :عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله 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 اذا ما عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات. (بن الدين، 2015)

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. (اسحاق، 1999)

**القروض العقارية:** هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط 40 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.

(عرعار، 2008/2009، صفحة 42)

**القروض العقارية:** هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى 40 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله. (عرعار، 2008/2009، صفحة 43)

الفرع الثاني: 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 التالية: (بلطاس، 2018، صفحة 27)

**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 تتمتع الدولة بقوة سياسية تكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدولي.

**الأهمية الاقتصادية:** القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال و الأعمال العقارية.

- يقوم ايضا بتنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير انتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة.

- دفع عجلة التنمية التي تؤثر ايجابيا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

**الأهمية الاجتماعية:** تفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسيع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن واقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية لتوفير مناصب شغل.

القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية في مقدمتها ازمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد، البطالة، وغيرها

**الأهمية المالية:** تكمن اهمية القرض المالية في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها.

- استعمال القروض من طرف الجمهور يعود بفوائد مالية كبيرة على الدولة (بلطاس، 2018، الصفحات 19-27)

### المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية و خصائصها

الفرع الأول: انواع القروض العقارية

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

أولا: القرض العقاري الموجه للأشخاص الطبيعيين : تمنح المؤسسات المالية البنكية في الجزائر نوعين من القروض العقارية للشخص الطبيعي من أجل توفير مسكن عائلي، الأول يخص بناء، وتهيئة وتوسيع المسكن والثاني يخص شراء، كراء المسكن.

أ- القروض المتعلقة بالأشغال السكنية:

يمكن الاستفادة من القرض العقاري من أي مؤسسة مالية بنكية تجارية كل شخص طبيعي مالك لقطعة ارض يريد بناء مسكن شخصي أو عائلي، أو مالك لمسكن يريد تهيئته أو تعليته أو توسيعه، أو يريد شراء قطعة أرض للبناء مع ضرورة توفر شروط أساسية:

1- يجب أن يكون المترشح حائز على عقد ملكية الأرض حمل البناء و رخصة بناء، وعقد ملكية للمسكن ورخصة المناسبة

في حالة القيام بأعمال التهيئة والصيانة.

2- أن يكون له دخل ثابت ومستقر بالإضافة إلى بعض وثائق هويته

خصائصه:

1- يتميز القرض العقاري المخصص لتمويل أو بناء ذاتي أو أعمال التهيئة أو التجديد أو توسعة بأنه قرض يمنح على دفعات حسب تقدم الأشغال.

2- هي قروض طويلة الأجل يمكن أن تصل إلى 40 سنة تختلف حسب سن الشخص.

3- مبالغها تحدد حسب دخل الشخص وسنه وتكلفة الإنجاز.

4- استرجاع القرض يتم بأقساط شهرية وفق جدول الاهتلاك مع نسبة الفائدة متغيرة مرتبطة بضمانات في شكل رهن رسمي يقع على قطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن حمل أشغال التهيئة يكتب لصالح المؤسسة المقرضة.

5- ضرورة التأمين على حياة المستفيدين والتأمين من الكوارث الطبيعية على العقار موضوع القرض.

ب- القروض المتعلقة بالحصول على مسكن:

يمكن للأشخاص الطبيعيين الاستفادة من قروض مخصصة لشراء مسكن جديد منجز في إطار الترقية العقارية الخاصة أو العامة او عن طريق البيع على التصاميم أو شراء مسكن من فرد لفرد

خصائصه: ومن خصائص قرض الحصول على ملكية مسكن جديد مايلي:

1- يجب أن يكون العقد موثق.

2- وجود مشاركة شخصية على الأقل ب 10 % من قيمة المسكن ان لزم الأمر.

3- مدخول ثابت، والقدرة على التسديد.

4- يمكن أن يصل القرض المغطى 100 % من ثمن المسكن.

5- هي قروض طويلة الأجل قد تصل الى 40 سنة تسترجع قبل سن 75 سنة وعلى شكل أقساط شهرية. (بن يحي، 2012)

الضمانات المطلوبة:

1- عادة الرهن القانوني من الدرجة الأولى للمسكن حمل الشراء.

2- اكتتاب المرقي تأمين إجباري لدى صندوق ضمان القروض وكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي سيؤمن حماية للمستفيدين في الحالة العجز المادي أو إفلاسه.

3- نسبة الفائدة المطبقة تكون حسب الشروط البنكية السارية.

إن كل البنوك التجارية معنية بتمويل هذا النوع من القروض العقارية سواء كان الإنجاز مساكن جماعية أو فردية. (بن يحي، 2012، صفحة 185)

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للأشخاص المعنوية

هي القروض الموجهة للأشخاص المعنوية لتمويل الترقية العقارية التي تقوم بها، والتي يخول لها القانون الأساسي القيام بنشاط عقاري.

الأشخاص المعنوية تكون عموما الشركات التجارية طبقا لأحكام القانون التجاري رقم 23 المؤرخ في 1976/03/03

أو التعاونيات العقارية المنظمة وفق الأمر رقم 76 طبقا لنص مادة 02 من الأمر الذي ينص:

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

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

-قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقيوه مكونة على الأقل من 08 سكنات

- نسبة الفائدة المطبقة عليها هي نسبة متغيرة

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

- أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض حمل إنجاز المشروع ورخصة بناء

- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كاملة عن المشروع ومتطلباته

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

إن آلية تمويل القروض العقارية للأشخاص المعنوية تختلف حسب تخصيص المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية، ويأتي منح

القروض في شكل أقساط ودفوعات حسب تقدم الأشغال.

وهذه الشروط العامة للإقراض:

-يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحرائق والزلازل بقيمة القرض.

-لا يمنح القرض للمقترض إلا إذا كان مالك للأرض أو هيكل البناء المزمع تنفيذ المشروع السكني عليه.

-لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترضين تجاه البنك. (بن يحي، 2012، صفحة 186

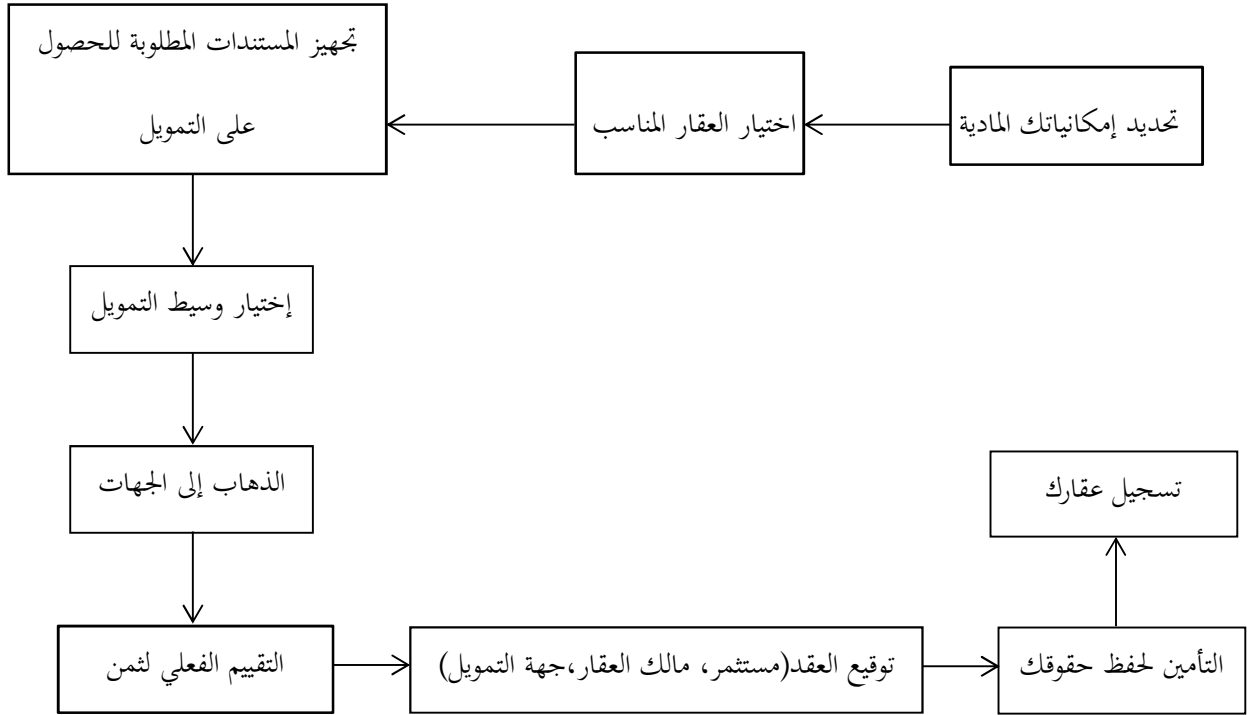
187)

### المطلب الثالث: كيفية شراء عقار بنظام القرض العقاري و اطراف القرض العقاري

الفرع الاول: كيفية شراء عقار بنظام القرض العقاري

وفيما يلي مخطط يشرح كيفية شراء عقار بنظام التمويل العقاري:





المصدر: وزارة الاستثمار لجمهورية مصر العربية، دليل التمويل العقاري

أولاً: تحديد الإمكانيات المادية: قبل الحصول على عقار بنظام التمويل العقاري حدد دخلك السنوي و المبلغ الذي يمكنك توفيره لسداد قسط العقار، بحيث أن المبلغ التقريبي الذي يمكنك الحصول عليه يتراوح ما بين مرتين و نصف إلى ثلاث مرات دخلك السنوي.

ثانياً: اختيار العقار المناسب: اختر العقار الذي يناسبك عن طريق أحد الأشخاص أو شركة قطاع خاص أو عام في المدن و المناطق العمرانية الجديدة بشرط أن يكون العقار مسجلاً أو قابلاً للتسجيل.

ثالثاً: تجهيز المستندات المطلوبة للحصول على التمويل: هنا كمستندات خاصة بالمستثمر وتتكون من

أ- مستندات خاصة بالمستثمر

1- صورة البطاقة الشخصية أو جواز السفر.

2- مستندات إثبات الدخل و التي تتضمن أيضاً:

- إذا كنت موظفاً: مقررات المرتب من جهة حكومية أو القطاع الخاص

-إذا كنت صاحب مهنة حرة: شهادة من مصلحة الضرائب توضح دخلك المربوط عليه الضريبة واجبة السداد خلال السنوات الأخيرة

ب- مستندات خاصة بالعقار

1- صورة مستند ملكية العقار على أن يكون مسجلاً أو قابلاً للتسجيل.

2- صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله.

3- شهادة الضرائب العقارية.

رابعاً: اختيار وسيط التمويل

يمكنك الحصول على قائمة وسطاء التمويل العقاري المعتمدين لدى الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري عن طريق الهيئة أو جهات التمويل بالمنطقة التي تسكنها أو المنطقة الموجودة بها العقار الذي تريد شراءه.

خامساً: جهات التمويل العقاري

يمكنك طلب التمويل مباشرة من شركات التمويل العقاري أو البنوك فقط عليك ملئ طلب التمويل وتقديمه مع المستندات و الأوراق المطلوبة أو الحصول على مساعدة وسيط التمويل في ملئ نماذج التمويل وتقديم المستندات نيابة عنك إلى جهات التمويل، عند تقديم المستندات إلى جهات التمويل يتم التأكد من صحتها ودراسة طلب التمويل ثم إعلامك أو إعلام وسيط التمويل بقبول الطلب أو رفضه.

-التقييم الفعلي لثمن العقار: عند موافقة جهة التمويل على شراء عقارك سيتم عمل تقييم

-توقيع العقد (مستثمر-مالك العقار-جهة التمويل): بعد عملية التقييم يتم التوقيع على اتفاق التمويل الثلاثي على النموذج

المعتمد من طرف الهيئة الموكله بذلك ويشمل توقيع المستثمر ومالك العقار وجهة التمويل.

-التأمين لحفظ حقوقك: ليس شرطا ولكن يفضل عمل تغطية تأمينية للحصول على التمويل ولا بد من الاستمرار في التأمين طوال فترة سداد الأقساط لا تضطر إلى ترك العقار بسبب عدم قدرتك على سداد الأقساط في حالات الوفاة أو العجز ويمكن عمل التغطيات التأمينية اللازمة ضد هذه المخاطر من خلال جهة التمويل مقابل إضافة مصاريف بسيطة على قسط التمويل.

-تسجيل عقارك: لكي تضمن وتحافظ على حقوقك ليكون العقار الذي قمت بشراؤه ملكا لك ولا ينازعك فيه أي شخص لا بد من تسجيله بعدما تنتهي عملية التمويل وتكون أنت المالك الجديد له وتستمر العلاقة بينك و بين الممول حتى آخر قسط للعقار.

(زروقي، 2001)

الفرع الثاني: أطراف القرض العقاري

يتألف نظام التمويل العقاري من ثلاث أطراف أساسية هي المالك الأصلي أو البائع، والمشتري أو ما يسمى بالمستثمر، وكذلك الممول الذي يتولى نيابة عن المشتري(المستثمر) تمويل كامل الثمن للبائع، غير أنه ومع التطور الحاصل في ميدان التمويل العقاري استحدثت أطراف فاعلة جديدة تتولى مهامها فرضها واقع التطور وهذه الأطراف:

1- المالك الأصلي(البائع): هو عادة ما يقوم بعرض العقار للبيع

2-المستثمر(المشتري): هو الشخص المتقدم بطلب للحصول على التمويل العقاري وقد يسمى بالمستثمر لأنه يستثمر جزء من دخله في سبيل سداد أقساط التمويل.

3-الممول: هو جهة التمويل التي يتقدم إليها للحصول على التمويل سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك ممارس نشاط التمويل العقاري

4-وسيط التمويل العقاري: مهمته الأساسية الوساطة بين الممول و المستثمر في اتفاق التمويل وعرض شروط التمويل العقاري ومختلف المخاطر المحددة من قبل هيئة أو جهة التمويل العقاري وتسليم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري بحيث يقوم المستثمر بتجهيز المستندات المطلوبة و استكمال ملف التمويل و تقديمه إلى الممول كاملا لدراسته بهدف اتخاذ القرار النهائي بالموافقة من عدمها ويتحدد الوسيط بالاتفاق مع الممول.

5-خبير التقييم العقاري: مهمته الأساسية تقييم الوحدة المطلوب تمويلها وتحديد القيمة السوقية لها ويلزم القانون جهات التمويل العقاري أن تحدد مبلغ التمويل المطلوب طبقاً لتقييم الخبير

6-الوكيل العقاري: هو الشخص الذي يعينه قاضي التنفيذ مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد، بحيث لا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مع الممول أو المستثمر.

فإذا كان التمويل بغرض الشراء فإن الطرف الآخر هنا هو بائع العقار، أما إذا كان الغرض من التمويل هو البناء أو الترميم فإنه يكون القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كالمقاول ومهندس الديكور. (مقال حول التمويل العقاري، عن الموقع الإلكتروني ، 2024)

#### المطلب الرابع: مخاطر القروض العقارية والإجراءات المعتمدة لتنفيذها

الفرع الأول: مخاطر القروض العقارية

طالما أن البنوك تقدم قروضا عقارية لطالبيها فيجب عليها أن تتخذ الحيطة والحذر، وتعمل على تقدير كل المخاطر المستقبلية للقروض الممنوحة، على الرغم من أن منح القروض العقارية يكون بتقديم ضمانات شخصية أو عينية من المستفيد، إلا أن الواقع أثبت عدم كفاية هذه الضمانات التقليدية، ما جعل التشريعات تنص على آليات من أجل تفادي المخاطر الناتجة عن القروض العقارية وتمثل في إعادة التمويل الرهني، وضمان القروض من طرف شركة الضمان، وتأمين القروض العقارية.

أ-المخاطر التقنية: هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض، المعادلات ويجب تعيين قواعد وأنظمة قانونية بغرض توفير حماية للزبائن، وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد.

ب-المخاطر الإدارية: هي المخاطر المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره اداريا

ج-المخاطر التجارية: هي تلك الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، أو القروض السكنية بصفة خاصة.

د-المخاطر القانونية: يقصد بها الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق

التي يقدمها، حتى لا يتعرض البنك لمساءلة قانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون غير المؤمن له

#### 1-مخاطر متعلقة بتحرير العقود:

- إن فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض بدقة.

- تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد.

-على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض

#### 2-مخاطر متعلقة بقيمة الرهن العقاري:

على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثانية (بالنقصان أو الزيادة) و هي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي علي، إذ يجب

التمسك بقيمة البيع وقت إبرام العقد و هذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

ه-مخاطر عدم السداد : هو عدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين أو ما يعرف بعجز المقترض في تسديد القرض و الذي يعود لعدة

عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه . و يعتبر هذا المخطر من أسوء المخاطر و الذي

على البنك أن يحتس منها بشتى الطرق لأنه الأكثر حدوثا مقارنة بالمخاطر الأخرى. (طوبال، 2004-2005)

الفرع الثاني: الإجراءات المعتمدة لتفادي مخاطر القرض

إن أخطر ما يواجه البنوك هو عجز الزبائن عن التسديد، حيث لا يمكن تجنب هذا الخطر كونه مرتبط بمهنة البنك، إن هذا الأمر

يؤدي إلى خسائر التي تعرف بالأخطار ولتجنبها يجب اتخاذ الإجراءات التالية:

-المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة.

- متابعة صارمة لأخطار القرض

- نظام إعلامي دقيق وشامل

- نظام معلوماتي فعال

- نظام محامي موثوق ومرن

- توزيع صارم للأدوار الأساسية للبنك

إن هذه الإجراءات هي مجرد إجراءات إدارية قد تكون ذات أهمية لكنها غير كافية لذا هناك إجراءات أخرى يجب أن يتبعها

البنك ويلزم في أدائها وأهمها:

- احترام أسقف الالتزامات: على الوكالات أن تحترم أسقف الالتزامات التي تحددها الإدارة العلي

- تحديد النسب: على هيئات البنك احترام فئة النسب المعمول بها على المستوى البنكي والمرتبطة مباشرة بمنح القرض.

- مراقبة العمليات البنكية: تتم على مستويين الأول على مستوى المديرية الجهوية والثانية على مستوى المفتشية العامة، أما المراقبة

العامة من اللجنة البنكية التابعة لبنك الجزائر. (الزبيدي، 2022)

### المبحث الثاني: عموميات حول السكن و السياسة السكنية

لاشك في أن السكن هو أحد الضروريات التي لا يستطيع الإنسان الاستغناء عنها والعيش بدونها، فهو ركيزة أساسية في حياة

الإنسان يحقق من خلالها الاستقرار والحياة الكريمة، وهو ما سنبينه من خلال تطرقنا لتطور مفهوم السكن عبر المراحل المختلفة،

وكذلك خصائصه وأنواعه بالإضافة إلى إبراز أهمية السكن وتأثيراته سواء على الصعيد الاجتماعي أو الاقتصادي أو السياسي.

#### المطلب الأول: مدخل نظري للسكن و السياسة السكنية

الفرع الأول: مفهوم السكن و خصائصه

أولاً: تعريفه و خصائصه

أ- التعريف اللغوي للسكن: " هو المنزل أو البيت." (دبابش، 2005)

ب- التعريف الواسع للسكن: يعرف السكن على أنه لا يقتصر على الجدران الأربعة وما يعلوها من سقف بل على ما يشتمل عليه من المرافق والخدمات الضرورية التي يحتاجها أو يرغبها الإنسان لكي يقبل العيش في هذا المبنى بكل راحة و استقرار.

لذا يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية، إذ انه البذرة الأساسية للادخار العائلات ذوي الدخل المرتفع والمتوسط حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن سواء كان فردي أو جماعي على حد سواء، وعليه فإن السكن يتميز بعدة خصائص منها:

1-الديمومة: يتميز السكن بطول مدة الحياة الاقتصادية، وعلى هذا الأساس يميز الاقتصاديون بين (مخزون السكن)السكن كسلعة في حد ذاتها( وبين تدفق خدمات السكن) في وحدة قياس الزمن، ويعد السكن إن صح القول كسلعة ضرورية للفرد لا يمكن الاستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما والملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد وفي غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية يعاد استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى"، لذا يصعب التوفيق بين الطلب المتزايد بسرعة و العرض القليل والبطيء في إنجازها المتمثل في السكنات الجديدة أو تجديد وتوسيع السكنات القديمة.

2-السكن أصل حقيقي واستثمار مكلف: يعتبر السكن كاستثمار مكلف، وتعطى له هذه الخاصية بارتفاع تكاليف الانجاز باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد السكان، وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، و من جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب يزداد عليها مما أدى إلى ارتفاع تكلفته؛ كما أن طول مدة حياة السكن يؤكد تكوين ونمو الثروة لهذه السلعة بالنسبة للعائلات والمؤسسات حيث يصنف السكن ضمن الأصول الحقيقية غير المالية وعلى هذا الأساس فالمستثمر في هذا القطاع يقارن بين المردود المنتظر عند استثمار أمواله في هذا القطاع سواء في شكل إيجار أو تحقيق ربح عند بيع مسكن وبين المردود المحصل عليه في الاستثمار في باقي القطاعات

3-السكن سلعة غير متجانسة: يعتبر السكن سلعة غير متجانسة، حيث تختلف السكنات من حيث المساحة، عمر السكن، درجة الراحة، وعلى هذا الأساس يصعب تحديد سعر الوحدة فمثال نجد سكنات بنفس سعر الإيجار ولكن بخدمات مختلفة وما تجدر الإشارة إليه أن التحليل الاقتصادي للسكن ل يأخذ بعين الاعتبار في البداية، هذه الخاصية حيث اعتبر سعر وحدة السكن هو واحد في جميع السكنات وهذا من باب نظري بحث وهو عائق لدراسة سوق العقار. (مزهود، 1995)

ثانيا: أهمية السكن

من هنا يمكننا ان نقول ان للسكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن ندرس الجوانب التالية وهي:

أ- الأهمية الاقتصادية للسكن: إن للسكن : حيث يمثل الاستثمار السنوي لا نجار السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذا يزيد في نمو قطاع العمال والأشغال العمومية.

ب- الأهمية الاجتماعية للسكن: يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية والاجرامية أيضا بالظروف الغير الملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع، هروبا من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعانها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي به إلى الانحلال الخلقي ومن ثم الانحراف، كما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا.

ت- الأهمية السياسية للسكن: إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا للمشاكل السكن في برامجها الانتخابية. بل أصبحت من إحدى الوعود الأولى للناخبين.

و لم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي تعان منها الكثير من الدول، وأصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم. (السيد ، 2000)

الفرع الثاني: ماهية السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من الجوانب الهامة التي تؤخذ بالحسبان لتقييم نتائج المحفظة من طرف قطاع السكن، نظرا للدور الكبير الذي تلعبه في التوجيه، وتحديد النتائج التي يجب أن يتوصل إليها هذا القطاع الحساس.



أولاً: تعريف السياسة السكنية و أدواتها و آلياتها

يتجلى التعريف بالسياسة السكنية من خلال إعطاء تعريف شامل و دقيق حولها و ذلك بإبراز أهم الوسائل و الآليات أو الأدوات التي تضعها للتدخل و التحكم بشكل أدق في السوق السكني أو قطاع السكن.

أ- تعريفها:

تعرف السياسة السكنية على أنها: " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والمهدف منها يكمن و في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير والكمية ". (عمرأوي، 2009)

ب- أدوات وآليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على مجلة من الأدوات أو وسائل التدخل في السوق السكنية، غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة وإلى درجة تطور أو نمو الدولة من جهة أخرى، ويمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:

1- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع، الحيازة، تنظيم سوق السكن... إلخ، وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعين، وكذا مدى تطوره ومدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء حتى وإن لم يكن بصفة مطلقة على أزمة السكن.

2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي: يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الدواوين العقارية... إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها... إلخ، ومن ثم تخفف العبء على الدولة من جهة وتنظيم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر

هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل: ديوان الترقية والتسيير العقاري وكالة تطوير وتحسين السكن، مؤسسة ترقية السكن العائلي

### 3- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من طرف الدولة:

- الضرائب: من المتعارف عليه أن الدولة تستعمل الضرائب كأداة للتحكم وتوجيه الاقتصاد من جهة، وكذلك تعتبر كمورد لخزينتها من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأدوار الأخرى التي تلعبها أو تقوم بها الضريبة، حيث تستعمل هذه الأخيرة كأداة من أدوات السياسة السكنية، فمع طريق تخفيض نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا، من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكنية، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من أجل تلبية حاجيات الأفراد والقضاء على مشكل أزمة السكن ومن ثم نجاحها

- الإعانات: تعد الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل الحيازة على السكنات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكنية وذلك بما يتماشى مع متطلبات الأفراد، وهذه الإعانات تأخذ شكلين: -- إعانات مالية مباشرة: المقصود بالمباشرة أنها تقدم لغرض الحيازة على السكن، حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء المسكن، وتقدم للفرد المعين بعملية الشراء وما عليه إلا أن يكمل ما تبقى من باقي المبلغ للحصول على ملكية السكن، ففي الجزائر مثال نجد هيئة تابعة للدولة متخصصة في منح هذا النوع من الإعانات والمتمثلة في الصندوق الوطني للسكن، والذي يقدم إعانات مالية للفرد بغرض شراء سكن معين وذلك وفق شروط موضوعة (كقيمة دخل الفرد، نوع السكن... إلخ).

- إعانات مالية غير مباشرة: فالمقصود بغير المباشرة هو أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة من أجل الحيازة على السكن كالحالة الأولى، بل هي موجهة للأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف وذلك من أجل الرفع من قدرتها الشرائية، ومن شأن هؤلاء أن يخصصوا هذه الإعانة من أجل الحيازة على سكنات بصفة الملكية أو الكراء. (بوروي، 2013-2014)

ثانيا: مميزات السياسة السكنية

للسياسة السكنية مميزات منها:

- للسياسة السكنية دور هام واستراتيجي لنمو وتطوير المجتمع.

- السياسة السكنية تتعارض مع الفروقات الاجتماعية، حيث أنها ترتجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة اجتماعية.

- السياسة السكنية تهدف إلى الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى؛

- السياسة السكنية تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء، وطرق استعمالها بالإضافة إلى استغلال الموارد المالية. (زرقة ، 2015-2016)

#### المطلب الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعرفل مسارها، رغم الدور الكبير والفعال التي تقوم به ومن بين السياسات المخططة نجد أن السياسة السكنية أيضا عرضة لمجموعة من العراقيل، وتحول دون تحقيق أهدافها ، وخاصة في الدول النامية على العكس في الدول المتقدمة البيت تنخفض فيها نسبة هذه المشاكل والعراقيل وعليه سوف نحاول أن نحصر أهم هذه المشاكل في

الفرع الاول: مشكل الاحتياطات العقارية: تعتبر الاحتياطات العقارية من أبرز المشاكل، حيث يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال فلهيئات والمؤسسات المشرفة على انجاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل منها

- النزاع القائم والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى

-عائق تحديد "قواعد نزع الملكية"، من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للمالك من جهة وإجراءات التحكيم من جهة أخرى

-قلة الأراضي الصالحة والمهيأة للعمران

-الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن، وتمركزهم في المناطق الصناعية على حساب المناطق الحضرية

-نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن

الفرع الثاني: مشكل التمويل: إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ والمعايير نظرا للأهمية الكبيرة والدور الفعال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها، فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل في تمويل السكنات وهذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات.

الفرع الثالث: مشكل ندرة مواد البناء: من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء كما أن إيجاد هذه المواد وبالمقادير المطلوبة وبالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تتركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم وإرضاء طلبات الأفراد، غير أن ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

الفرع الرابع: مشكل تنظيم المهن والوظائف: نظرا للأهمية الكبيرة التي تكسبها السياسة السكانية ويتجلى ذلك من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، وعليه فإن من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة إلى عدة تلاعبات خاصة من بعض المهن إن صح القول المهن التي لها علاقة بهذا القطاع، فكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة، وعليه وتجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم وواضح ومتكامل وذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، باعتبار أن هذا القطاع يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة وأنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق، و كذلك هو عرضة للخداع والتلاعب من طرف المقاولين والمستثمرين الخواص، لذلك يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

الفرع الخامس: مشكل الإجراءات الإدارية: إن مشكل السكن هو مشكل حساس، ويختلف في حد ذاته في كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، فمن جهة الحاجة وزيادة الطلب عليه يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة ولهذا يجب تفاعلي المعرفلات الإدارية وتسهيل الإجراءات اللازمة، ومن جهة أخرى يجب وضع مراقبة صارمة على المتعاملين العقاريين، لان عمليات إنجاز السكنات عملية صعبة وتخضع للمضاربة، وعليه يجب على الدولة سن قوانين من شأنها تجنب مثل هذه التجاوزات، غير أن مراقبة البناء وسلامة هذه الإجراءات أمر صعب للغاية وذلك لضخامة المشاريع ومن الصعب مراقبة الهيئات المشرفة على ذلك.

وعليه نستخلص مما سبق أنه كلما اتسعت السياسة السكانية، كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب التي تعيق مسارها، وكذلك كلما كان تجاوزها مع المستجدات الاقتصادية ممكنا ومرغوب فيه. (حاوشين، 2003)

### المطلب الثالث: تجارب ناجحة في مجال تمويل قطاع السكن

قدمت العديد من الدول مجهودات معتبرة المهدف منها حل مشكلة السكن، من خلال توفير سكن مناسب لكل فئات المجتمع، وذلك باعتمادها على بعض التجارب المتعلقة بتمويل هذا القطاع، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب أن نلمس مجموعة من التجارب الناجحة التي اعتمدها هذه الدول .

#### الفرع الأول: تجربة الو.م.أ

اعتمدت الو.م.أ على صيغة التوريق باعتبارها إحدى صيغ التمويل العقاري، حيث عمدت خلال الفترة (2006-2011) إلى توثيق علاقاتها مع العديد من المؤسسات الفيدرالية والشب ه حكومية، ذلك بمهدف إيجاد حلول شاملة تغطي مختلف جوانب المشكلة السكنية، وذلك من خلال تأمين أدوات مالية تضمنها الحكومة في السوق الثانوي، ما يسمح بربط سوق المال بسوق السكن الفيدرالي، فهي تقوم بدور الضامن لمجموع الأوراق المالية المدعومة بأصول عقارية والتي تقوم بإصدارها بعض المؤسسات المالية الحاصلة على اعتماد هذه المؤسسة لممارسة هذا النشاط، وتعتبر هذه التقنية طريقة غير مباشرة لتوفير الإئتمان اللازم للحصول على سكن ملائم في الو.م.أ .

#### الفرع الثاني: تجربة فرنسا

اعتمدت فرنسا في تمويل قطاع السكن على مجموعة من أشكال التمويل، حيث ركزت بالدرجة الأولى، على منح القروض المساعدة لتمويل البناءات الجديدة وعمليات التجديد التي يتكفل بها صندوق الودائع(CDC)إفادة الفئة الراغبة بتملك السكنات بقروض بمعدلات فائدة ممنوحة من طرف القرض العقاري الفرنسي ( CFF)حيث عمدت بشكل واضح في اتجاه تشجيع الملكية اعتمادا على مفهوم التطوير المستدام بالإضافة إلى تقديمها للقروض النظامية وقروض القطاع الحر.

الفرع الثالث: تجربة ألمانيا

بهدف تشجيع الملكية قدمت ألمانيا الشرقية مساعدات مباشرة في شكل قروض بمعدلات فائدة منخفضة، بالإضافة إلى امتيازات ضريبية للمالك، كما قامت الحكومة الفيدرالية بوضع تنظيمات استرجاع القروض الممنوحة في إطار السكن الاجتماعي .

أما ألمانيا الغربية فقد أخذت دور القطاع الخاص في العمليات الإنتاجية وذلك بهدف إعادة إنعاش سوق السكن، ذلك في إطار مفهوم السياسة السكنية لألمانيا الموحدة .

## خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لهذا الفصل تم التطرق الى مفاهيم عامة حول القروض العقارية بمختلف أنواعها سواء بالصيغة الكلاسيكية او الصيغة الاسلامية و اهميتها على عدة ميادين و شرح كيفية الحصول عليها و الاطراف المشاركة في هذه العملية و اهم المخاطر و الإجراءات المعتمدة لتفاديها ، كما تناولنا مفاهيم أساسية حول قطاع السكن و اهميته و كذلك السياسة السكنية و ما قد تواجهه من مشاكل و في الاخير تحدثنا عن تجارب في مجال تمويل السكن قامت بها بعض الدول و كانت ناجحة.

# الفصل الثاني:

تجربة الجزائر في ميدان

القروض العقارية و

السياسة السكنية



## الفصل الثاني: تجربة الجزائر في ميدان القروض العقارية و السياسة السكنية

كانت الدولة هي الممول الوحيد للعقار باعتبارها العون الوحيد في هذا المجال، وكان التمويل يتم بطريقة غير مدروسة مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية كما أن السكنات التي تنجز كانت توجه دائما إلى الفئات المحرومة، مما أدى إلى اختلال التوازن في توزيع السكنات و استبعاد الفئات المتوسطة، و عدم قدرة الدولة على تلبية الطلب المتزايد على السكن، مما أدى إلى فشل السياسة التمويلية التي اتبعتها الجزائر.

بحيث قامت الدولة بمراجعة مصادر التمويل العقاري، من خلال تجنيد الهيئات المالية لتقديم قروض عقارية موجهة لتمويل السكن، وأيضا العمل بعدة صيغ في تمويل السكن الموجه للطبقات المتوسطة والضعيفة والمحرومة، و استحداث صيغ جديدة وفي هذا الإطار تم التركيز على إعادة هيكلة المؤسسات الممولة لهذه الصيغ، فقطاع التمويل العقاري تميز منذ الاستقلال إلى سنة 1990 بهيمنة الدولة، وكانت سنة الانطلاقة الفعلية للإصلاحات المالية بما فيه التركيز على القطاع العقاري الذي يلعب دورا هام في الحياة الاجتماعية. و كذلك الإصلاحات المالية في الجزائر والمخططات المبرمجة من طرف الدولة والسياسة النقدية المعتمدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا .

■المبحث الأول: منظومة القروض العقارية في الجزائر

■المبحث الثاني: واقع السكن في الجزائر

## المبحث الأول: منظومة القروض العقارية في الجزائر

يعتبر التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل، فهو يساعد شرائح مختلفة من أفراد المجتمع أصحاب الدخل المحدود والمتوسط على تحقيق الرفاهية عن طريق تحسين مستوى المعيشة لديهم، وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل الحصول على مسكن، حيث خصصنا هذا المبحث لتعرض إلى مفاهيم حول منظومة القروض العقارية في الجزائر، و ما تتضمنه من شروط و ضمانات .

## المطلب الأول: انواع القروض العقارية في الجزائر

الفرع الأول: قروض للحصول على الملكية: وتأخذ عدة أشكال

أولاً: قرض لشراء مسكن ترقيوي لدى المرقي العقاري: حيث :

-لشراء مسكن لدى المرقي يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقي يحدد فيو سعر السكن، سعته والعنوان.

-لشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدون من طرف الموثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر

المسكن، سعته والعنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن

ثانياً: قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص: يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد

خواص سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد

ثالثاً: قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم: هذا يعني أن الزبون يقتني مسكن عمى قيد الإنجاز، أي لم يتم ولكن موجود

عمى التصاميم، حيث يمكن أن يبرز الزبون التمويل الذاتي بتسبيقات مقدمة للمقاول في حالة تقديم القرض.

الفرع الثاني: قرض من أجل البناء: ويأخذ عدة أشكال:

أولاً: قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية: في هذا النوع يقدم البنك قرض للزبون للقيام بعملية البناء

فقط حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للبنك شيء، و يتمثل القرض في نسبة مئوية من المبلغ الإجمالي

ثانيا: القرض الموجه لتعليق أو توسيع مسكن: يمنح هذا النوع من القروض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم، إما عن

طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي "أفقيا أو عموديا" داخل البناية و ما شابو ذلك

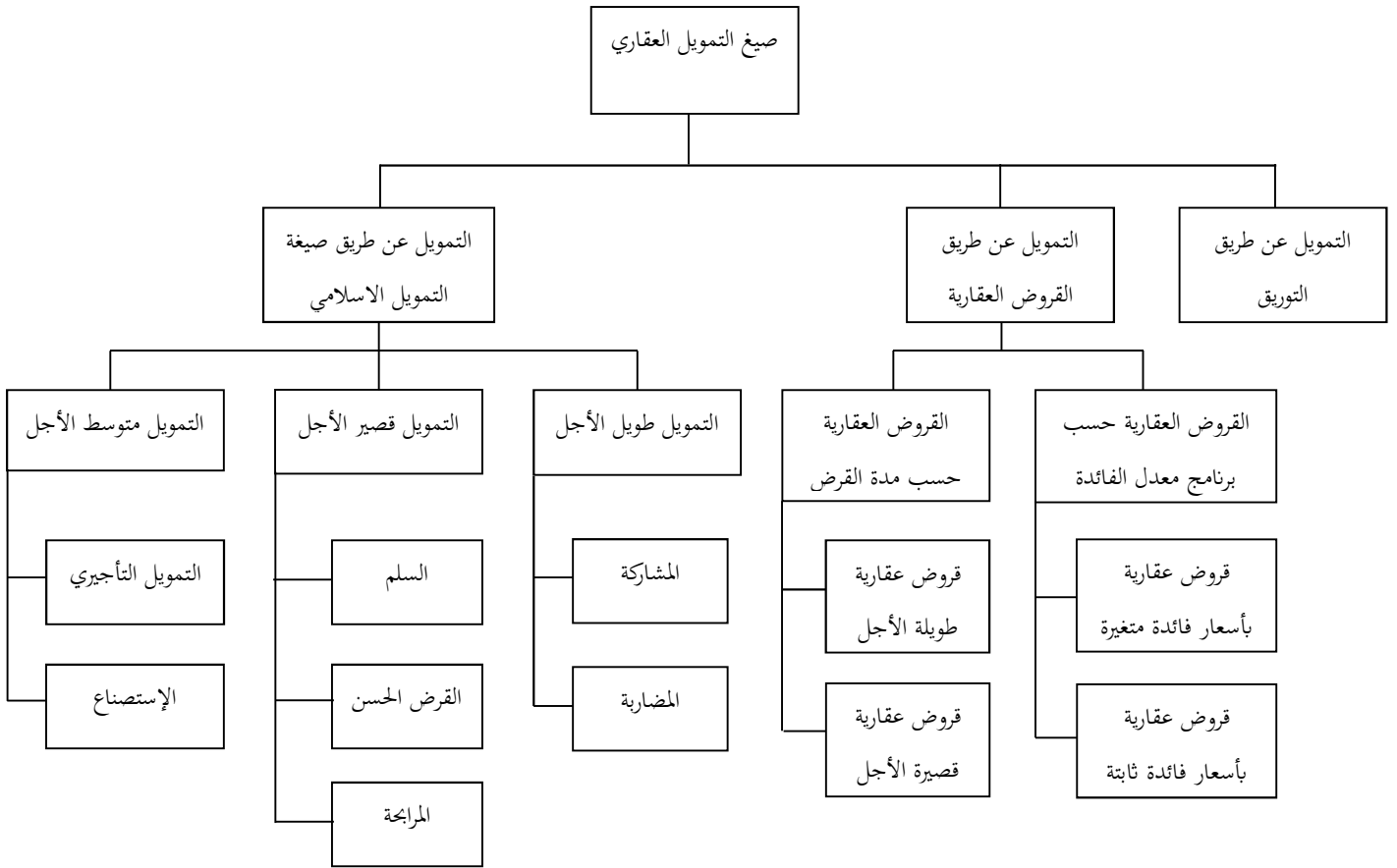
ثالثا: لقرض الموجه لتهيئة مسكن: وهذا النوع من القروض يكون موجه للأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم

أو إعادة بلاط بيوتهم أو إعادة صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للبيت

رابعا: القروض الموجبة لشراء قطعة أرض: وهو نوع من أنواع القروض العقارية، حيث يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو

عند الخواص لبناء مسكن عن طريق القروض.

الشكل رقم 2: أنواع القروض العقارية



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات السابقة

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح القرض العقاري

الفرع الأول: إجراءات منح قرض عقاري

وتتمثل فيما يلي :

أ- تقديم العميل طلب الحصول على القرض: يتم تقديم العميل طلب الحصول على التسهيلات الائتمانية على أن يحدد في الطلب

أنواع هذه التسهيلات و مبالغها والغرض منها وكيفية ومدة سدادها والضمانات التي يمكن تقديمها

ب- فحص طلب القرض: يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى الموافقة المبدئية وفقا لشروط القرض الخاصة به. .

ج- معلومات أولية حول الزبون: يقوم الموظف المكلف بطلب مجموعة من المعلومات التي من شأنها مساعدة مصلحة القروض في

اتخاذ القرار المناسب والإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة وتتكون هذه

المعلومات من:

معلومات شخصية عن المستفيد من القرض: الاسم، اللقب، مكان وتاريخ الميلاد، العنوان. إلخ

معلومات حول الوظيفة: نوع الوظيفة، الرتبة، الاختصاص، نوع العقد المبرم مع رب العمل

معلومات حول الدخل: الدخل الشهري مضاف إليه كل المداخل المتعلقة بالتعويضات، الفوائد... إلخ

معلومات حول السكن: ثمن الشراء، أو تكلفة البناء أو التصليح أو الترميم، نوعية السكن، موقع السكن، محيط الذي يحيط

بالسكن، المرافق العمومية، الإنارة، الغاز والكهرباء... إلخ

د- اتخاذ قرار منح القرض: بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون يقوم البنك باتخاذ قرار منح القرض مع تحديد ما يلي

1- الحصة القابلة للتمويل: يمكن أن تحدد مساهمة شخصية في حالة ما إذا كانت قدرة الزبون على السداد ضعيفة نوعا ما مقارنة

بالمعايير الخاصة بالقروض السكنية الموضوعية من قبل البنك، ويحدد قيمة القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد.

2 - مدة القرض: يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض 40 سنة وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقترض الذي يشترط فيه أن لا يتجاوز 75 سنة.

3- نسبة الفائدة: تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا.

4- الأتعاب البنكية: تدفع أتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض

5- تسديد القرض: يتم تسديد القرض شهريا بخصم القسط الشهري طبقا لجدول القرض مما يمكن أن يستفيد المقترض من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على حسب القرض الممنوح.

كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل مدة الاستحقاق.

6- الضمانات : وتتمثل هذه الضمانات في الرهن العقاري من الدرجة الأولى على المسكن المرغوب شراؤه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة، وكذا التأمين على الحياة في حالة الوفاة أو العجز و التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركات ضمان القرض العقاري. (بوقديرة، 2013-2014)

الفرع الثاني: شروط منح قرض عقاري

تتمثل شروط منح قرض عقاري فيما يلي:

أ- الجنسية الجزائرية: يجب أن يكون طالب القرض حاملا للجنسية الجزائرية ولا يشترط أن يكون مقيما بالجزائر ولكن العقار الممول يجب أن يكون داخل الجزائر.

ب- السن: يجب أن يكون طالب القرض قد بلغ السن القانوني للحصول على رخصة التمويل وهو في سن 19 سنة، وأن لا يتجاوز سن 75 سنة كحد أقصى.

ت- الدخل: يجب أن يكون يتقاضى طالب القرض دخلا شهريا ثابتا على الأقل مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون، حتى لا يقع في مشكل عدم القدرة على الدفع.

ث- عقد ملكية العقار: يجب أن يملك طالب القرض عقد ملكية المراد تمويله، أو أي عقد ملكية لملك عقاري آخر تكون قيمته إضافة إلى القرض المطلوب تكفي كضمان لاسترجاع مستحقات البنك وذلك من أجل رهنه من الدرجة الأولى.

ج- نسبة الفائدة: تختلف نسبة الفائدة من فرد لآخر ومن قرض لآخر حسب الامتيازات الممنوحة لكل فرد وحسب طبيعة القرض .

د- هامش الربح: تختلف نسبة الهامش من فرد لآخر ومن قرض لآخر حسب الامتيازات الممنوحة لكل فرد وحسب طبيعة القرض.  
هـ- التأمين: يجب على المستفيد من القرض بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية و كذلك التأمين على الحياة.

و- التكافل: التأمين الذي يخص القروض الاسلامية

### المطلب الثالث: الضمانات و تأمين القروض العقارية

الفرع الأول: الضمانات

و تشمل نوعين هما:

أ- الضمانات الشخصية: تعرف على أنها كل تعهد من طرف شخص طبيعي أو معنوي، بأن يجل محل المدين إذا لم يفي

هذا الأخير بالتزامه اتجاه دائنة في مجال القروض العقارية، يتم بالاعتماد بشكل أساسي على الكفالة، وهي عقد يتم

بموجبه التزام شخص يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المدين اتجاه دائنة، في حالة عجز هذا الأخير عن تسديدها بنفسه.

ب- الضمانات العينية: تتمثل في كل الأصول التي يضعها المدين (المقترض) أو غيره تحت تصرف البنك التجاري ضمانا

لسداد ديونه في حالة عجزه عن تسديدها، في مجال القروض العقارية يتم الاعتماد على الرهن العقاري و هو

عقد يكسب الدائن حق التصرف في العقار الممول. (تريكي ، 2002)

الفرع الثاني: التأمينات

أ-تأمينات الوفاة، العجز وعدم القدرة على العمل: يعتبر هذا النوع أكثر الأنواع شيوعا و استعمالا في مجال القروض العقارية حيث تلتزم بموجبه شركة التأمين بتسديد أقساط القرض في حالة وفاة.

ب-التأمينات الخاصة بفقدان منصب العمل:

في حالة تعرض المقترض لفقدان منصب عمله نتيجة لظروف اقتصادية، تلتزم شركة التأمين بدفع أقساط القرض بصفة كلية أو جزئية.

ج-تأمينات ضد الكوارث الطبيعية

د-تأمينات متعددة الأخطار. (بلطاس، 2007)

#### المطلب الرابع: صيغ تمويل السكن الموجودة في الجزائر

تعددت الصيغ التمويلية المعتمدة في قطاع السكن، فمنها ما يمنح على أساس ربوي ومنها ما يمنح على أساس إسلامي ومن خلال هذا المبحث سنحاول إبراز أهم هذه الصيغ التمويلية من خلال عرضها في ثلاثة فروع الأول في التمويل عن طريق القروض العقارية في البنوك التقليدية، أما الفرع الثاني تمثل في التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر وفي الفرع الثالث خصص للتمويل عن طريق التوريق .

الفرع الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية بفائدة

يقصد به في هذا المقام قيام مؤسسة مالية أو جهة تمويل ما بإعطاء شخص قرضا بفائدة لتمويل شراء عقار على أن يقوم المقترض بسداد هذا القرض وفائدته على أجال يتم الاتفاق عليها، وأحيانا يطلب من المقترض تقديم ضمانات مختلفة لكي تطمئن الجهة المقرضة على استرداد القرض والفائدة، كما توضع شروط منها تحميل المقترض بفوائد إضافية عند التأخر عن سداد الأقساط في مواعيدها حسب سعر الفائدة السائد في السوق أو أعلى منه.

أ- طبيعة عقد التمويل العقاري بقروض بفائدة: تتمثل في مايلي

1- الإيجاب: وهو طلب التمويل ويصدر من طالب القرض (المقترض)

2- القبول: وهو موافقة الجهة المقرضة بإعطاء القرض لطالبه (المقرض)

3- موضوع العقد: قرض بفائدة

4- صيغة العقد: قرض بفائدة لتمويل عقاري

الفرع الثاني: التمويل عن طريق القروض الاسلامية

أولاً: التمويل العقاري بصيغة المشاركة: يقصد به اتفاق الطرفين على المشاركة في شراء عقار، حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها العقار، ويقدم طرف آخر التمويل اللازم لبناء العقار، ويتفقان على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.

أ- طبيعة عقد التمويل العقاري بقروض بفائدة: تتمثل في مايلي

1- الإيجاب: وهو طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار ويكون عنده أرض

2- القبول: ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يقدم التمويل اللازم لشراء العقار.

3- موضوع العقد: المشاركة في شراء عقار

4- صيغة العقد: اتفاق بين طرفين على المشاركة في نشاط عقاري. (شحاتة، 2024، صفحة 4)

ثانياً: التمويل العقاري بصيغة البيع الآجل أو بالتقسيط

ويقصد بهذه الصيغة هو شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد أجل معين، ويطلق على هذه الصيغة البيع بالآجل أو الشراء بالتقسيط وعادة يكون الثمن الآجل أعلى من الثمن العاجل

أ- طبيعة عقد البيع الآجل في التمويل العقاري: تتمثل أركان هذا العقد في الآتي



1-الإيجاب : ويصدر من طالب الشراء بالآجل أو بالتقسيط(المشتري)

2-القبول : ويصدر من البائع الذي يملك العقار المعروض للبيع (البائع)

3- موضوع العقد: العقار

4- صيغة العقد : البيع الآجل للعقار

ويكون التصوير البياني لهذا العقد على النحو التالي : (شحاتة، 2024، صفحة 6)

ثالثا: - التمويل العقاري بصيغة البيع بالمراجحة :

ويقصد بهذه الصيغة أن يطلب أحد الأفراد من جهة تمويل و هو أن تقوم بشراء عقار ما يكون قد حددت مواصفاته على أن تبيعه له بالآجل وسداد ثمنه يتم على أقساط بربح يتفق عليه مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان جديته.

وتنفذ هذه العملية على النحو التالي :

-يقدم الطالب طلبا إلى الجهة الممولة يطلب فيه شراء عقار بمواصفات محددة ويرفق بالمستندات والوثائق المطلوبة للجهة الممولة .

-في حالة الموافقة تقوم الجهة الممولة بشراء العقار وتملكه من المورد أو الجهة البائعة

- تقوم الجهة الممولة ببيع العقار مرة ثانية إلى طالبه وهو الزبون مقابل ربح يتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار وأجال سداد

الأقساط ويبرم عقد المراجحة

- تقوم الجهة الممولة بتسليم العميل العقار بعد أخذ الضمانات الكافية واستلام ضمان الجديدة

- يقوم العميل بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها .

طبيعة العقود في تمويل العقارات بصيغة المراجحة لآجل لأمر بالشراء هناك عقدان هما

-العقد الأول: بين المورد للعقار والجهة الممولة (المشترية ) ويطلق عليه عقد شراء عقار نقدا

- العقد الثاني: بين الجهة الممولة والتي أصبحت مالكة والزبون طالب العقار عقد بيع عقار بالمراجحة لآجل .

ولا تختلف أركان وأطراف هذه العقود السابق بيانها .

التصوير البياني للعلاقات التعاقدية لصيغة بالبيع المراجعة على النحو التالي: (شحاتة، 2024، صفحة 8)

رابعا: - التمويل العقاري بصيغة بيع الإستصناع

أحيانا يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس لديه مال لبناء، فيذهب إلى جهة تمويل لتقوم بنائها لحسابه من خلال مقاول، وتقوم هذه الجهة بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال، وعندما تنتهي عملية البناء، تقوم الجهة الممولة ببيع البناء إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضاف إليها عائد يطلق عليه " ربح الإستصناع "

طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الإستصناع: من أهم هذه العقود ما يلي

- عقد المقاول بين المقاول (الصانع) وبين الجهة الممولة للبناء (المستصنع) ويطلق عليه عقد الاستصناع

- . عقد الاستصناع الموازي بين طالب البناء (المستصنع) له وبين الجهة الممولة (المستصنع). (

وتتمثل أركان عقد الإستصناع الأول (المقاول) في الآتي

-الإيجاب: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع

- القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع

- موضوع العقد: بناء عمارة أو نحو ذلك

- صيغة العقد: " الاستصناع

وتتمثل عقد أركان الاستصناع الموازي:

- الإيجاب و: يصدر من طالب الصنعة ويطلق عليه اسم "المستصنع له.

- القبول: ويصدر من الجهة الممولة ويطلق عليها المستصنع

-موضوع العقد: بناء عمارة أو نحو ذلك

-صيغة العقد: الإستصناع الموازي.

خامسا : صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري البنك الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتمليكهم تلك العقارات عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها. وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عمليا وفقا الخطوات الآتية

أ-يقوم العميل بالتقدم للبنك بغرض تأجير منزل معين أو إبداء رغبته في تملك تلك السلعة في اية مدة التأجير.

ب -يقوم البنك بدراسة طلب العميل ثم يقوم بعد ذلك بشراء الأصول الثابتة المحددة من قبل العميل (المستأجر) وسداد قيمتها نقدا وامتلاكها ثم تأجيرها للعميل للانتفاع به واستخدامها، ويعد البنك مالكا للأصل طوال فترة الإجار له والعميل حائزا ومستخدما حتى تمام سداد أقساط الإجارة.

ج-يقوم البنك بعد انتهاء عقد التأجير بتوقيع عقد بيع للعميل ينتقل الأصل بموجبه من ملكية البنك للملكية العميل ويسدد العميل القيمة المتفق عليها مع البنك . (شحاتة، 2024، صفحة 15)

الفرع الثالث: التمويل عن طريق التوريق

يعتبر التوريق تقنية تسمح بتحويل الذمم الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق المال وقد عرفها البنك الدولي للإنشاء والتعمير على أنها حشد للأصول التي غالبا ما تكون مديونيات مجمعة لبطاقات ائتمانية أو رهونات عقارية أو إيجارات ومقيدة بالميزانية لشركة أو لمؤسسة تمويل وعرضها للمبيع على المستثمرين في شكل أوراق مالية قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي الرهني .

## المبحث الثاني: السكن و السياسة السكنية في الجزائر

لقد عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة ارتفاعا كبيرا في العدد السكاني و ذلك لتحسن الظروف المعيشية مما أدى الى ارتفاع الطلب على السكن و لم تسطع الجزائر من امتصاص هذا الطلب الكبير مما أدى الى ظهور بوادر ازمة السكن في الجزائر، لذا اتجهت إلى التنوع في صيغ الحصول على سكن، ذلك بهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول عليه وذلك حسب المقدرة المالية للأفراد.

## المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر

## أولا: السياسة السكنية الجزائرية خلال الفترة ( 1962 – 1989 )

فترة ما بعد الاستقلال والمخطط الثلاثي (1962-1969) ولتوضيح وضعية إنجازات هذا القطاع ونوعيته الموروثة من الاحتلال الاستعماري والذي تميز بمشاشته، وعدم صلابته الذي كان يقيم فيها الجزائريين خلال فترة ما بعد الاستقلال أي ما بين 1962 و 1967 ، حيث كانت الحظيرة السكنية الموروثة على عهد الاستعمار لا تتعدى 220.000 وحدة سكنية أغلبها قديمة وعادية وغير صلبة و وصل عدد السكان الجزائريين سنة 1962 إلى 9.870.000 شخص هذا إضافة إلى وجود نصف المساكن المشغولة لا تتوفر فيها الشروط الضرورية للصحة وثلاثة أرباع منها لا يحتوي على كهرباء والغاز والماء، التي عرفت فيما بعد بتكثيف الجهود من اجل ترقيتها و ترقية قطاعات الاقتصادية التنموية الأخرى كالفلاحة، الصناعة والمالية وهذا لضرورة سد الفراغ الذي تركته الهيئات الاستعمارية، وقد عرف النشاط السكني للفترة الممتدة بين 1962 إلى غاية سنة 1967 نوع من الاهتمام في عملية تنشيط خاصة بإتمام البرامج السكنية قيد الإنجاز والتي تكفلت الدولة بتمويلها (Hamidou, 1988).

وخلال فترة المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري، بتكلفة قدرت ب 160 مليون دج، و 10.608 سكن في طور الإنجاز و 13.943 سكن لم ينجز، أي نسبة إنجاز قدرت ب 28 % وهي نسبة ضعيفة إذا قورنت بمجموع عدد السكنات الحضرية المبرمجة خلال هذا المخطط و قدرت 34.098 سكن، وربما تعود أسباب هذا العجز إلى الوضع الاقتصادي والاجتماعي المتدهور، قلة المؤسسات الانجازية، وضعف الخبرة والتجربة في القطاع، وكذلك إعطاء الأولوية للقطاعات الاستراتيجية كالصناعة، الفلاحة، وحتى السياسية خاصة انه هذه الفترة تميزت بترتيبات حكومية جديدة جراء تغيير النظام، أما السكنات الريفية في هذه

المدة عرفت نفس الوضعية للسكنات الحضرية نتيجة نفس الأسباب تقريبا إلا أن طبيعة إنجاز السكنات عرفت تحسنا في هذه المرحلة من المخطط الثلاثي، حيث سجلت جهود وتدخل من طرف الدولة لهذا النوع من السكنات نظرا لخصوصيته وارتباطه بالاستراتيجية السياسية لتنمية قطاع الفلاحة والحد من النزوح الريفي نحو المدن. (Zitari , 1994)

## 2- فترة المخطط الرباعي الأول والثاني 1970-1979

اتخذت الدولة بعض الإجراءات من أجل البحث عن مصادر جديدة فيما يخص تمويل السكنات، نظرا لقلّة الموارد المالية للدولة والتي لم تستطع أن تتحمل عبأ تمويل السكنات كما كان سائدا من قبل وذلك ابتداء من المخطط الرباعي الأول، ومن بين هذه الإجراءات :

❖ صدور تعليمة وزارية سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي :

✓ الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدة 30 سنة وبمعدل فائدة 01% .

✓ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP - بنسبة 50 % على مدة 20 سنة وبمعدل فائدة 4,75% .

❖ صدور تعليمة وزارية أخرى في أواخر سنة 1973 مع نهاية مرحلة المخطط الرباعي الأول، حددت مفهوم جديد للسكن الحضري المخطط وأصبح تحت اسم "السكن الاجتماعي المخطط" وأنشأت مؤسسات خاصة للإشراف على إنجاز وتسيير هذه السكنات تعرف ب "ديوان الترقية والتسيير العقاري" وذلك ابتداء من سنة 1974 .

❖ كما شهدت الساحة الاقتصادية في فترة المخطط الرباعي الثاني 1974-1979 اهتمام أكبر وتنمية واسعة شملت جميع القطاعات الحيوية وحضي قطاع السكن باستثمار متنوع و هذا بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل وترقية هذا القطاع إلى جانب الموارد التمويلية من ميزانية الدولة.

مخططاته بالبرامج السابقة، خاصة في جمال السكن الحضري الذي تزيد فيه نسبة باقي الإنجاز عن 50 % ولقد كان من أولويات هذا المخطط الخماسي الثاني في هذا القطاع هو إعادة تنظيم المدن الاهتمام بتجديد الأحياء القديمة على أساس أنماط حديثة

وتكامل المرافق الخاصة بها من جهة والتشغيل الأقل للمساحات الفلاحية وذلك لتفادي تبيد الأراضي المفيدة للفلاحة من جهة أخرى. (Guelleb, 1996-1997)

4- السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات و المخططات الخماسية : تميزت هذه الفترة باهتمام جديد هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري والتي تعتبر أحد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن عبر اشتراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل مساكنها بعدها تحمل الصندوق مسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار محس سنوات السابقة، ويرجع سبب عجز الصندوق عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 56 مليار دج في مارس 1995 وهذا ما جعل عيب تمويل السكنات الاجتماعية يقع على الخزينة العمومية لقد عرفت هذه المرحلة عدة تحولات مست قطاع السكن بصفة عامة، ويمكننا تقسيم هذه المرحلة إلى قسمين

الخطة الخماسية الأولى الممتدة من 2005-2009، و الخطة الخماسية الثانية الممتدة من 2009-2014 وأهم ما ميز قطاع السكن بعد سنة 2000 هو ظهور صيغة سكنية جديدة عرفت بصيغة البيع عن طريق الإيجار، وضع مراسيم تنفيذية جديدة لبعض الأنماط السكنية المتواجدة لتخطي بذلك العراقيل التي عرفها ولا يزال يعرفها هذا القطاع الحساس، وقد ظهرت صيغة البيع عن طريق الإيجار كتمهيد لسياسة سكنية جديدة، مقتضى المرسوم 01-115 المؤرخ في 23-04-2001 حيث لم تل تعد الدولة الطرف الوحيد في إنجاز وتمويل المشاريع السكنية كما كانت عليه قرابة أربع عشرات، هذه الصيغة الجديدة يصبح للمستفيد دور هام وكبير وذلك من خلال مساهمته النسبية في تمويل مسكنه، ولقد نالت هذه العملية إقبال المواطنين بما أنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة ومبالغ مالية معقولة، وظهرت صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من طرف الدولة، وذلك بصدور المرسوم 396 المؤرخ في 07-08-2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال. (بوروي، 2014)

#### المطلب الثاني: صيغ السكن الموجودة في الجزائر

تختلف أنواع السكن من فئة إلى أخرى وذلك حسب دخل كل فئة والغرض منه، و منها:

1-السكن الاجتماعي (LPA): حسب المرسوم التنفيذي رقم 142\_08 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمان أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية وذوي الدخل أقل من 24000 دج؛ (خريات، ، 2009صفحة 24)

2-السكن الترقوي العمومي (LPP): هو صيغة جديدة تم إدراجها حديثا في إطار برنامج الحكومة، يوجه هذا النمط للمواطنين الذين ال يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ السكن العمومي التجاري والبيع عن طريق الإيجار كما يشترط أن يتراوح الدخل الاجمالي للعائلة بين 06 مرات و12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويقدم طلب الاستفادة من السكن العمومي وفق نموذج محدد لدى مؤسسة الترقية العقارية؛ (المرسوم التنفيذي رقم، 08-142\_2008).

3-السكن الريفي: يندرج هذا النوع من السكن ضمن سياسة التنمية والتجديد الريفي، يهدف هذا النمط إلى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمسكن لائقة و في هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤهلين للاستفادة من هذا النمط، يمكن للمستفيد من مساعدة السكن الريفي الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة منخفضة (عن طريق الخزينة العمومية) ال يدفع المستفيد من القرض سوى 01% من نسبة الفائدة ويحدد مبلغ هذه المساعدة كمايلي: (العمرائية، 2021)

1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب( أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية)  
2 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

4-السكن الترقوي المدعم: (LPA) بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقوي عن طريق القانون رقم 03/93 في 03/01/1993

جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة او الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي (المرسوم التنفيذي رقم، 03/93 1993)

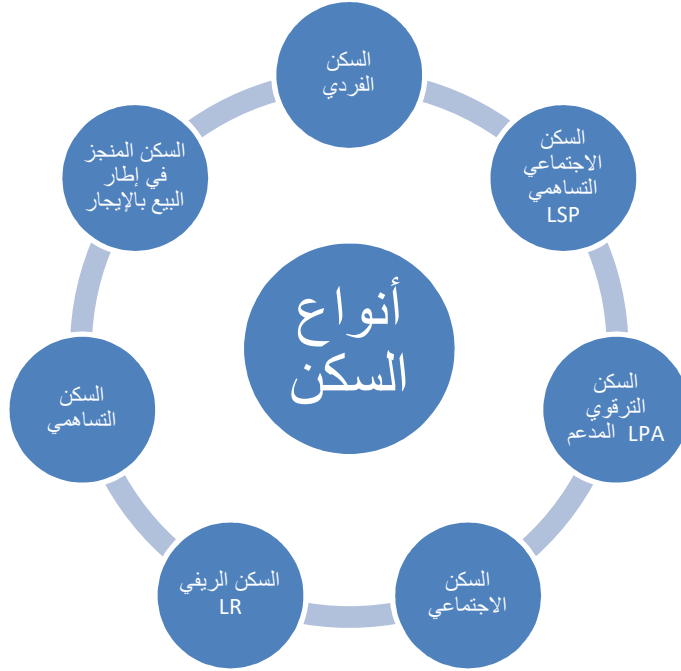
5- السكن التساهمي أو المدعم التطوري (LSP): على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي)، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلب متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، نظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي، والذي أصبح خصيص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى. (المرسوم التنفيذي رقم 94-308، 2008)

ولقد عرف السكن التساهمي في الأول بالسكن التطوري، وللإشارة تحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد وذلك كما هو محدد في المرسوم 308/94 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

6- سكن البيع بالإيجار (AADL): البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر بـ 23 أبريل 2001، هذه الصيغة دخلت في حيز التنفيذ سنة 2001 تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار، في إطار عقد مكتوب حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة، وقد أسند مهمة التكفل والإشراف وتسيير العملية للوكالة الوطنية للسكن وتطويره (AADL)، ويتم تمويله بقروض بدون فائدة من الأموال العمومية في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL) وتوجه هذه الصيغة للمكتتبين الذين لا يملكون مسكناً أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين ينحصر دخلهم الشهري ما بين 30000 دج و 06 ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ( المرسوم التنفيذي رقم 01/105 2001)



الشكل رقم 3: أنواع السكن



المصدر: من اعداد الطالبتين اعتمادا على المعطيات السابقة

### المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم و تمويل السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير السكن، وذلك بالتدخل على مستويين الجانب التنظيمي والجانب الإجرائي .  
الفرع الأول: الجانب التنظيمي هيكلية، تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف من العوامل المعقدة نوعا ما، ولكن مع ذلك يجب أخذها بعني الاعتبار عند دراسة نظام مالي معين تكون توجهاته هي تمويل السكن، هذه الجملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي

#### 1-السياسات الاقتصادية والمالية بصفة خاصة

ترتكز على مبادئ أساسية لتفعيلها، حيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي، فيما يخص السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة معدلات الفائدة وأنظمة القروض المطبقة وكذلك مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بهذه

السياسات

2- الهيكلة المالية :يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية، هي نجاعة القوانين المتعامل بها وامكانية تطبيقها ونظام المحاسبة المتبع والتوجيهات والمتابعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.

3- القوانين العقارية ومدى فعاليتها: تتوقف بدورها على العوامل الآتية:

- ❖ التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية، تخطيط عمراي فعال
- ❖ تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة
- ❖ مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام اخلاص المؤدي إلى التوسع العمراني .

ثانيا: الجانب الإجرائي يمكن للدولة أن تلعب دورا رئيسيا في الترقية وتوفير السكن اللائق ومن رفع مستوى المعيشة وأن تتدخل كذلك في تقوية وتعزيز الجهاز القضائي والعقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا .وأغلب السياسات التي تنتهجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي ويمكن أن تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي

1-تحديد سقف معدلات الفائدة على القروض حيث يتم تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة، بغرض تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية سكنية ومثل هذا الاجراء أي تحديد سقف معدلات الفائدة يكون له تأثير على مستويات العرض و الطلب على القروض السكنية.

2ضمانات الدولة لتحقيق الشروط التي قد يلجأ لها الممول في حالة تحديد معدلات الفائدة إداريا بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين، بهدف تغطية المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للعميل وخاصة ذو الدخل الضعيف أو المتوسط، وفي هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاستيراد من قبل المقترضين تقريبا معدومة .لكن المشكل الأساسي الذي يطرح فيما بعد هو من سيتحمل هذه المخاطرة والتكاليف المتعلقة بها، فالمقترضون معرضون لحالات عدم السداد لسبب أو لآخر، لذا فإن هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من المقترضين إلى الدولة، وإلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع

ضرائب إضافية لتسديد العجز

3- دعم معدلات الفائدة للمقترضين: يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد هو تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، وهذا الدعم سيستفيد منه كل المواطنين الذين يلجئون للاقتراض هذا التدخل يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن

4- تدخل الدولة كوسيط مالي: بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل أو الاقتراض من السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل علي

ها وإعادة اقتراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن .

و في كل الحالات فإن الدولة بواسطة وكالاتها تقوم بدور الوسيط (طوبال، 2005)

#### المطلب الرابع: الاجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن

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

أولاً: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) إن تفاقم أزمة السكن وتوسعها في الجزائر والعجز الكبير في التمويل، مع عدم قدرة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلبات المتعددة على تمويل السكن، كان البد من إنشاء مؤسسات متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، ف جاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني تعريف شركة إعادة التمويل الرهين S.R.H هي شركة ذات أسهم تخضع لقانون النقد والقرض، والمساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية، والبنوك، وشركات التأمين. لقد تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهين S.R.H كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السادسي الثاني من سنة 1997 وأعطيت لها الصالحية لإعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك

ثانياً: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI

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

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

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

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

النشاط الرئيسي للشركة يتمثل في إعادة نشاطاتها لمؤسسات بنكية ومالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية، أو للحصول ولتحديد البناء الذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية للسماح للبنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض، تمنح الشركة ضمان القرض العقاري للبنوك. (عمرابي ، 2009-

(2008)

## خلاصة الفصل:

تم التطرق في هذا الفصل الى منظومة القروض العقارية الممنوحة في الجزائر بمختلف أنواعها وشروط و اجراءات الحصول عليها واهم الضمانات التي تتضمنها، كما تناولنا مفاهيم أساسية حول قطاع السكن في الجزائر و أهميته على حياة الفرد وتأثير ذلك في المجالات الأخرى، حيث تم تناول نظرة عامة حول تطور قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال، و أيضا تطرقنا إلى أسس التمويل العقاري من خلال مفهومه و أهميته الكبيرة بالنظر إلى الميزة التي يقدمها في الحياة للإنسان الا وهو السكن ومن أجل هذا قمنا بتقديم نظرة عامة حول النظام العقاري من خلال الهيئات والمؤسسات التي تعمل على منح القروض العقارية للأفراد ومنها البنوك التي تعتبر جهة تمويلية في تحريك نشاط التمويل العقاري نحو الامام، وعلى أساسها يبنى التمويل بمختلف صيغه عن طريق القروض العقارية، أو عن طريق الصيرفة الاسلامية ، لذا قمنا بتوضيح الاجراءات المتخذة لتشجيع هذا التمويل.

# الفصل الثالث:

تمويل قطاع السكن عن

طريق القرض الشعبي

الجزائري وكالة بسكرة

"305"

## الفصل الثالث: تمويل قطاع السكن عن طريق القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة "305"

ركزت الدراسة التطبيقية على تقييم دور القروض العقارية في الجزائر ، من خلال دراسة حالة على مستوى القرض الشعبي الجزائري لولاية بسكرة و ذلك بهدف التقرب أكثر من واقع البنوك التجارية، و إعطاء لمحة حول التسهيلات الممنوحة من طرف هذا البنك لحل مشكلة السكن و توسيع إسهاماته في قطاع السكن ذلك اعتمدنا على هاته المباحث التالية :

### المبحث الأول: مفاهيم عامة حول القرض الشعبي الجزائري

يعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري CPA بنك تجاري يقوم بتقديم قروض لتمويل القطاعات من بينها قطاع السكن حيث يتم تمويله عن طريق القروض العقارية الكلاسيكية او عن طريق الصيرفة الاسلامية. وقد مر هذا البنك بعدة تطورات منذ تأسيسه وهذا ما سوف نتعرف عليه في المطلب الأول، أما المطلب الثاني حول أهداف ووظائف بنك القرض الشعبي الجزائري، وفي الأخير في الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري كمطلب ثالث

### المطلب الأول: لمحة تاريخية عن القرض الشعبي الجزائري

تم تأسيس بنك القرض الشعبي الجزائري في شهر ديسمبر، 1966 بموجب المرسوم رقم 66-366 الصادر بتاريخ 1966/12/29 ، كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر، برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري، وورث فعاليات البنوك ونشاطاتها التي كانت تديرها من قبل البنوك الشعبية والمتمثلة في:

(BPCIA)-البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر

(BPCIO) -البنك الشعبي التجاري والصناعي بوهران

(BPCIC) -البنك الشعبي التجاري والصناعي بقسنطينة

-البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري

ثم اندجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية:

-شركة مرسيليا للإقراض

(CFCB)-الوكالة الفرنسية للقرض والبنك سنة 1972

(BMAV -MCSR)-البنك المختلط الجزائر سنة 1967

وفي سنة 1985 انبثق القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية حيث تم التنازل لفائدته عن 40

وكالة وتحويل 550 موظف وإطار وكذلك 89000 حساب جاري للزبائن، وبعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات في سنة 1988 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم تملكها الدولة كليا، وطبقا لأحكام هذا القانون فإن مهمة القرض الشعبي الجزائري تكمن في المساهمة في ترقية قطاع البناء والأشغال العمومية، قطاع الصحة، صناعة الأدوية، التجارة والتوزيع والفندقة، السياحة، وسائل الاعلام، الصناعة المتوسطة والصغيرة، وكذا الصناعة التقليدية.

و ابتداء من سنة 1996 ومقتضى المرسوم القانوني الخاص بإدارة الأموال التجارية للدولة، وضعت المصارف العمومية تحت سلطة وزارة المالية، وبعدها أوفي البنك بكل الشروط المؤهلة المنصوص عليها في أحكام قانون النقد والقرض رقم 90/10 الصادر في 14/04/1990 تحصل القرض الشعبي الجزائري على موافقة مجلس النقد والقرض، وأصبح ثاني بنك معتمد في الجزائر. مقرر القرض الشعبي الجزائري بالجزائر العاصمة و يضم 161 وكالة.

### المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري بوكالة بسكرة

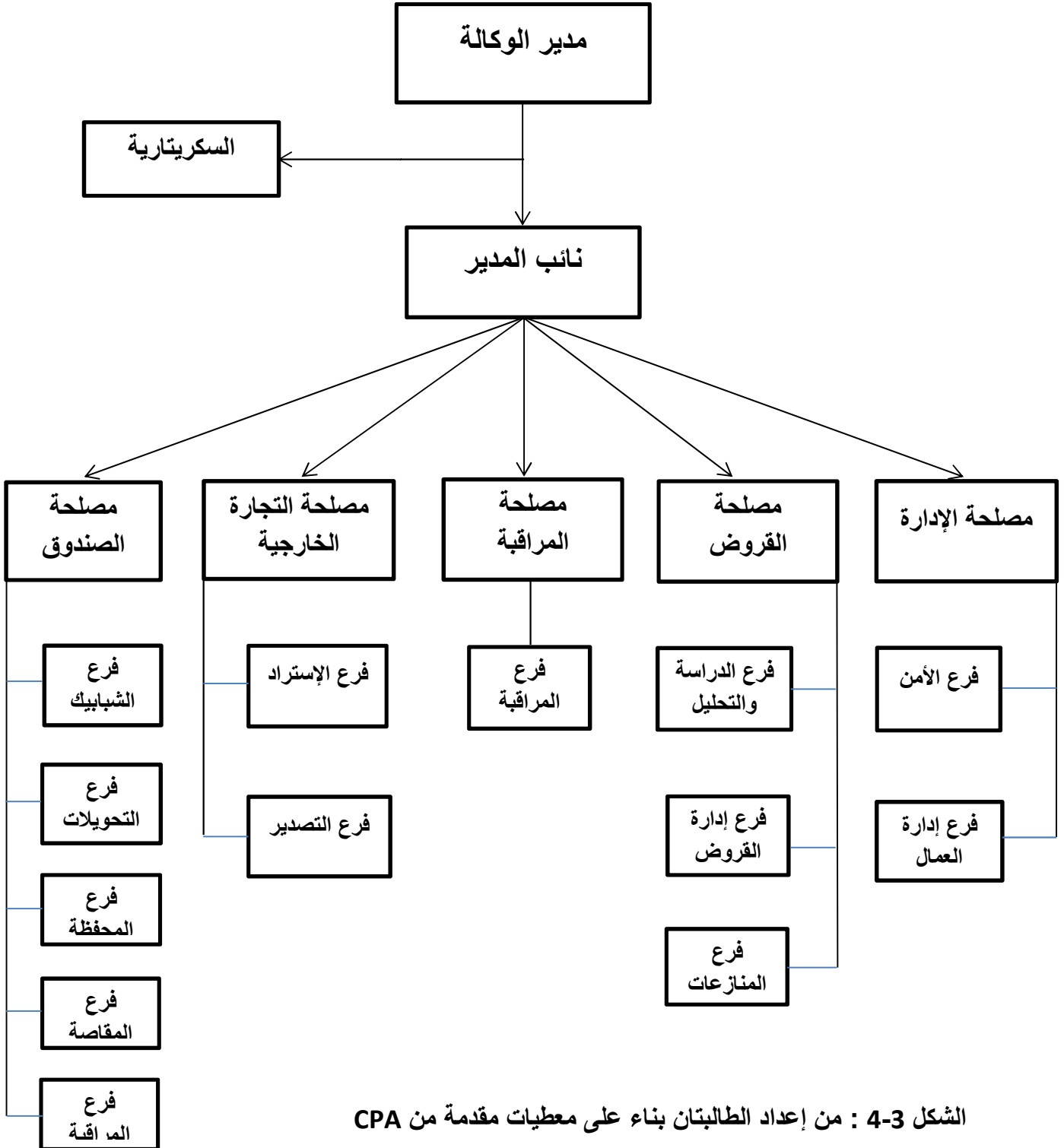
الفرع الأول: تعريف القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة

تأسست وكالة القرض الشعبي الجزائري رقم 305 في 31/12/1971، كواحدة من بين الوكالات التابعة للمديرية الجهوية بباتنة، كانت تحتل الوكالة موقعا استراتيجيا في وسط المدينة بساحة العربي بن مهدي، و في ماي 2024 تم نقلها الى الحي الاداري بالعالية وقد بلغ عدد المستخدمين فيها حاليا 22 فردا.



تمثل الوكالة \*305\* بيسكرة جزءا لا يتجزأ من القرض الشعبي الجزائري المركزي الموجود بالعاصمة ، فهي من أهم مراكز الإنتاج لهذا البنك ولقد وجهت هذه الوكالة للقيام بمهام أساسية وفق القوانين التي تسيّر عمل هذا البنك وذلك من أجل تطوير رأس المال الاقتصادي لتحسين حصة البنك و المساهمة في تحسين المردود الاقتصادي للبنك بتحسين نتائج ونوعية التسيير .

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري -وكالة بسكرة-



الشكل 3-4 : من إعداد الطالبتان بناء على معطيات مقدمة من CPA

يتكون الهيكل التنظيمي للوكالة من:

أ- المدير

يعتبر الممثل الرئيسي للقرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة، بحيث يكون مسؤول على ابرام وتوقيع كل العقود و الاتفاقيات و مختلف الوثائق، ويتحمل مسؤولية أي خطر يمس البنك، وكذلك من مهامه مراقبة جميع المصالح التابعة للوكالة، وأيضا من واجباته تقديم تقرير دوري للمديرية الجهوية عن انجاز الأعمال و البرامج المتعلقة بالبنك.

ب- السكرتارية:

من مهامها تسهيل أعمال المدير، كما تقوم باستقبال العملاء وإيصالهم للمدير عند الحاجة، كما تقوم باستقبال البريد و المكالمات الهاتفية.

ج- نائب المدير:

: وهو السلطة الثانية بوجود المدير والسلطة الأولى لعدم وجوده، فهو لا يستطيع اتخاذ كل القرارات إلا بموافقة المدير.

د- رئيس مصلحة القروض: هو مشرف على قسمين قسم القروض و قسم المنازعات.

1- قسم القروض:

و هو بدوره ينقسم الى قسمان قسم القروض الكلاسيكية و قسم الصيرفة الاسلامية وتقوم هذه المصلحة بتنفيذ الإجراءات و التعليمات المتعلقة بشؤون القرض و فقا للمبادئ المعتمدة من قبل الإدارة، وتقوم أيضا باستقبال العملاء و البث في طلباتهم، وإعداد المذكرات اللازمة كما تضم هذه المصلحة كل من أمانة الالتزامات و خلية تسمى بخلية الدراسات و التحليل، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة طلبات القروض، مع العلم أن الوكالة لا تقدم الموافقة المباشرة على منح القروض بل أنها تقوم بتحويل ملفات القروض المقبولة مبدئيا إلى الفرع المتواجد بولاية باتنة ليمنح الموافقة النهائية بإعطاء القرض للمؤسسة المعنية، كما تقوم الخلية بمتابعة المراحل التي يمر بها القروض حتى تحصيله في حدود القوانين الملزمة .

2- قسم المنازعات القانونية:

يقوم هذا القسم بمساعدة البنك من الناحية القانونية وكذا متابعة الحالات المتنازع فيها، ودراسة الشكاوي، وطلبات تحصيل القروض، وتعين المحامين الذين يقومون بتمثيل البنك أمام المحاكم، ومتابعة تنفيذ الحكم بعد إصداره.

هـ - مصلحة التجارة الخارجية:

تضم هذه المصلحة قسمين قسم التوطين و التحويلات و قسم الاعتماد المستندي، وتعتمد في عملها على العملة الصعبة و أغلب زبائنها يزاولون نشاط الاستيراد و التصدير، فتمنح لهم المصلحة شهادة توطين السلع، أي أنه ليس لديهم ديون اتجاه البنك و بإمكانه إدخال السلع و إخراجها يعني ذلك أن هذه الشهادة تمكنهم متابعة نشاطهم للاستيراد و التصدير. في هذه المصلحة يقوم الزبون بتبديل العملة بهدف الخروج خارج الوطن كما يكون هذا التبديل في مواسم الحج و العمرة و البعثات الدراسية و حتى للمتقاعدين نصيب في هذه المصلحة للذين كانوا يعملون خارج الوطن فلهم حساب مصرفي خارجي أي بعملة الاورو و تحوّل إلى الدينار بعد طلب الزبون.

و- مصلحة المستخدمين و الادارة:

خصصت هذه المصلحة لمتابعة السير المهني للموظفين (التأخير، الغياب...) كما تقوم بمحضر تنصيب للمترتب أو العامل، شهادة العمل و شهادة تربص، كشف حضور الموظفين، رخصة إجازة و تكليف بمهمة، الخصم من الراتب، التبليغ بعطل كهربائي أو تقني، حجز في فندق، طلب تحقيق إداري، تحويل رصيد الزبون إلى مجموعة الاستغلال، إعداد المكاتب ووسائل العمل من أوراق وأقلام وغيرها من مستلزمات العمل الإداري.

ي- مصلحة الصندوق:

ولها رئيس مصلحة له السلطة على جميع الموظفين في هذه المصلحة و فيه تنقسم هذه المصلحة إلى:

1- قسم إدارة الصندوق: تختص بالعمليات التالية:

- فتح الحسابات البنكية و غلقها.

- استقبال حجوز ما للمدين لدى الغير لتجميد الحسابات.

- استقبال حجوزات على الحسابات البنكية من طرف إدارة الضرائب أو من المحكمة.

- تسليم الصكوك البنكية و البطاقات المغناطيسية للزبائن.

- تسيير حسابات الإرث

- استخراج شهادات التوطين (أي شهادة تبين أن للزبون حساب لدى البنك).

- كراء خزائن للحفاظ.

- تلعب دور الوسيط في عملية بيع الأسهم و السندات.

2- قسم حافظة الأوراق

- تسيير الأوراق المالية و التجارية.

- استقبال الصكوك البنكية من الزبائن بهدف صيها في حساباتهم ( هذه الصكوك تحول في بنوك أخرى).

- استقبال الحوالات البنكية.

3- قسم الصكوك المؤشرة

ويقصد بها أنها صكوك تستخلص من دفتر شكاات البنك و تستعمل في الدفع وهي ضمان بالنسبة للمورد.

4- قسم الصندوق: يقوم بالعمليات التالية

- تخليص الزبائن.

- استقبال الودائع من الزبائن بالعملة الوطنية أو الأجنبية.

5- قسم دفع / سحب: يقوم بإجراء العمليات المحاسبية آليا في الحاسوب التي تخص دفع الشكاات و قبض الأرصدة و استقبال

الودائع.

6- التحويلات: يعمل هذا القسم على تحويل الأرصدة من حساب إلى حسابات أخرى سواء كان ذلك داخليا أو خارجيا ويتم التحويل بإذن مسبق من طرف الزبون.

اما بالنسبة للقروض التي يقدمها في المجال العقاري بالنسبة للقروض الكلاسيكية هي كالآتي :

- قرض لتهيئة مسكن.
- قرض لشراء مسكن جديد جاهز.
- قرض لتوسيع مسكن
- قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد.
- قرض لبناء مسكن فردي.
- قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي.
- قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط.
- قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة "شراء مسكن ترقوي".
- قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جديد جماعي جاهز؛
- قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن فردي منجز ؛
- قرض بنسبة فائدة منخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط.

اما بالنسبة للقروض الاسلامية هي كالآتي:

- البيع بالمراجحة
- الاجارة المنتهية بالتمليك

## المطلب الثالث: وظائف و أهداف القرض الشعبي الجزائري

الفرع الأول: وظائف القرض الشعبي الجزائري

يلعب القرض الشعبي الجزائري دورا هاما في النشاط الاقتصادي، ومن بين وظائف التي يقوم بها:

- تقديم القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مثل قطاع السياحة والصيد البحري.
- القيام بعمليات البناء والتشييد من خلال القروض المتوسطة و الطويلة الأجل.
- تقديم القروض للأفراد.
- تقديم معونة مالية لأصحاب المهن الحرة.
- جمع الودائع.
- بيع وشراء العملات الأجنبية وعمليات الصرف.
- العمليات التي لها علاقة بالسلفيات مقابل رخصة أورهن.
- تقديم خدمات للقطاع الخاص للمساهمة في التنمية
- تسهيل المعاملات بين المستورد والمورد في عمليات التجارة الخارجية.
- تقديم قروض وسلفيات لقاء سندات عامة إلى الإدارات المحلية وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية.
- تقديم المشورة للزبائن

الفرع الثاني: أهداف القرض الشعبي الجزائري

إن الهدف الرئيسي للقرض الشعبي الجزائري هو المساهمة في تحقيق التنمية المحلية وهذا لتمويل وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حتى أصحاب المهن الحرة، كما أنها مصدر من مصادر الادخار وهذا يعود إلى طبيعة عمل البنك كما له أهداف أخرى متمثلة في:

- الاقتراب من الزبائن عن طريق فتح وكالات جديدة من المدن الغنية بالموارد.
- تكوين وتحفيز هيئة الموظفين لضمان التسيير الحسن
- اكتساب عدد كبير من الزبائن ( مؤسسات، أفراد عاديين...) من أجل الحصول على عمولات أكبر مرتبطة بخدمات بنكية مقدمة.
- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل.
- رفع الموارد بأفضل التكاليف.
- زيادة نسبة تقديم القروض بأنواعها.
- المساهمة في دعم الاقتصاد الوطني.
- من أهدافه الحديثة التي تخدم الاقتصاد هي خدمات خاصة كقروض التعمير وخاصة القرض العقاري المضمون الذي أصبح منتج بالنسبة للبنك، باعتبار أن السكن أصبح منتج اقتصادي.

#### المبحث الثاني: آلية منح القروض العقارية في بنك القرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة

انتهج القرض الشعبي الجزائري سياسة لمنح القروض حيث لجأ الى فرض معايير لا بد من توفرها لدى طالب القرض و اشترط ضمانات عينية و حقيقية لمواجهة الخطر الممكن حدوثه و هذا ما سنقوم بإيجازه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: انواع القروض العقارية لدى الوكالة و معايير و الضمانات المطلوبة فيها

الفرع الأول: انواع القروض العقارية

الجدول-1- القروض العقارية الكلاسيكية و الاسلامية

أولاً: القروض العقارية الكلاسيكية	
نوع القرض	معدل الفائدة
قرض شراء مسكن من عند مرقي عقاري (مسكن جماعي او فردي)	نسبة الفائدة 1% اذا كان الدخل ما بين 20.000.00 دج و 120.000.00 دج و كان سعر العقار 12.000.000.00 دج او اقل
	نسبة الفائدة 3% اذا كان الدخل ما بين 120.000.01 و 240.000.00 دج و كان سعر العقار 12.000.000.00 دج او اقل
	نسبة الفائدة 6.25% اذا كان الدخل اكبر من 240.000.00 دج
قرض بناء او تهيئة منزل ريفي	نسبة الفائدة 1%
قرض تهيئة منزل	نسبة الفائدة 6,25%



قرض بناء او توسعة منزل	نسبة الفائدة 6,25%
قرض شراء منزل من الخواص	نسبة الفائدة 6,25%

ثانيا: التمويل العقاري الاسلامي	
نوع التمويل	نسبة هامش الربح
البيع بالمراجحة	5.75%
الاجارة المنتهية بالتمليك	6.25%

المصدر: من اعداد الطالبتين

الفرع الثاني : المعايير و الضمانات المطلوبة فيها

أولا: المعايير :هناك معايير لمنح قرض عقاري تتمثل في:

- القرض العقاري موجه لكل شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية

- مقيم أو غير مقيم بالجزائر

-الدخل يعادل او يفوق 20.000.00 دج ( الحد الادنى للاجور)

-العمر يكون 19 سنة كاملة و لا يفوق 70 سنة

-يكون لدى طالب القرض دخل ثابت

ثانيا: الضمانات: وتتمثل في:

-الرهن العقاري بالدرجة الاولى

-التأمين.

**المطلب الثاني : اجراءات و شروط منح قرض عقاري كلاسيكي او اسلامي على مستوى الوكالة**

الفرع الأول: إجراءات معالجة ملف طلب القرض العقاري

أولاً: مكونات الملف:

أ- الوثائق العامة لتكوين أي ملف

-نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة

-شهادة إقامة لأقل من ثلاثة أشهر

-شهادة الحالة العائلية

-صك مشطوب

-كشوف الرواتب الثلاثة الأخيرة بالنسبة للإجراء

-شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للإجراء

-شهادة الضريبة تثبت النشاط التجاري أو النشاط الحر بالنسبة للغير إجراء

-شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء من مصلحة الضرائب ( التجاري، الأعمال الحرة )

-تصريح ضريبي يثبت تسديد جميع المستحقات لدى إدارة الضرائب

ب- الوثائق الخاصة (شراء مسكن من عند الخواص او بالمرايحة او الاجارة المنتهية بالتمليك، حالة بناء او توسيع سكن، حالة

التهيئة) وتكون ضمن الملفات التالية:

## 1- الملف التقني

تقديم تقرير الخبرة حول السكن المراد شراؤه مصادق عليه من طرف خبير عقاري ومتعاقد مع البنك

كشف كمي وتقديري يقدم من مقال البناء في حالة توسيع السكن ، بناء ذاتي أو تهيئة

## 2- الملف القانوني:

-عقد ملكية في حالة شراء سكن من فرد اخر او تهيئة او توسيع

-قرار الحيازة في حالة شراء سكن جاهز من ترقية عقارية او بالإجارة المنتهية بالتملك

-عقد بيع على التصاميم (البيع على التصاميم)

-عقد ملكية الأرض المراد البناء عليها(في حالة البناء)

-وثيقة تشمل معلومات موجزة من طرف إدارة الأملاك الوطنية (شهادة تبرئة الذمة)

ج- معالجة الملف: تتم معالجة الملف بإتباع الخطوات التالية

-بعث المعلومات اللازمة الى مركزية الاخطار (الملحق 1)

-المكلف بالقرض العقاري بعد تقديم الملف على مستوى الوكالة يمضي طالب القرض على وضع الملف

-تأكد المكلف من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة

-دراسة قدرة المقترض على استرجاع القرض والتي تكون مقامة على أساس المعطيات المقدمة في ملف طلب القرض

العقاري والوثائق المكونة له من طرف اللجنة المختصة

د -مدة معالجة الملف

مدة معالجة الملف من طرف الوكالة لا يجب أن تتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة

قرار لجنة القرض بقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف الوكالة للزبون

ثانيا: إجراءات تقديم القرض العقاري

بعد معالجة الملفات المودعة على مستوى الوكالة تقرر لجنة القرض قبول أو رفض طلبات القرض استنادا للوثائق

المقدمة والمكونة لملف القرض العقاري.(الملحق 2)

أ- وضع القرض العقاري تحت تصرف المستفيد

في حالة الموافقة على التمويل ، تقوم الوكالة باستدعاء المستفيد من القرض ملء الوثائق التالية:

امضاء المستفيد على موافقته بكل الشروط (الملحق 10-12)

ثم يقوم بتسجيلها على مستوى الضرائب إمضاء المستفيد على اتفاقية القرض العقاري في 05 نسخ مطابقة للأصل

فتح حسابين الأول للقرض و الثاني للتوفير

إمضاء الأمر بالتحويل الدائم من قبل المقترض (الملحق 5)

إمضاء إلتزام نافذ يتعهد بموجبه المقترض بتزويد حسابه لتغطية الاستحقاقات

دفع أقساط التأمين من قبل المقترض وكذا مصاريف تسيير الملف(الملحق 11)

ان لم تذكر في العقد -اثبات الحصول على اي مساعدة

اثبات ان كانت هناك دفعة و لم تسجل في العقد

ب- شروط تقديم التمويل

-يجب على المستفيد من القرض أن يقوم بتحويل مبلغ مالي إلى حسابه البنكي وهذا المبلغ يجب أن يمثل هامش الجدية في القرض

الاسلامي او المساهمة الشخصية في القرض الكلاسيكي

- كل تحويل مباشر من طرف المستفيد من القرض إلى صاحب الشقة البائع، يجب أن يكون مثبت بواسطة فواتير

قانونية وممضاة.

- دفع منح التأمين من طرف المستفيد وكذا تكاليف الموثق عمولة تسيير القرض كما أن هذه تكاليف التأمين يمكن ضمها إلى

مبلغ القرض

يمكن أن يكون نسبة التمويل او مبلغ القرض 100% من تكلفة السكن المرغوب شراؤه.

- كما يمكن إدراج أحد من العائلة ضمن الإلتزام التضامني ( الأب ، الأم ، الأخ .....).

. - يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد

ج- تقديم الأموال

1- حالة شراء مسكن

يتم تحرير شيك بنكي باسم الموثق من الجهة المختصة و هذا بحضور الموثق والمستفيد من القرض والبائع ، فمبلغ القرض يقدم دفعة

واحدة اذا كان السكن جاهز سواء من ترقية عقارية او من الخواص.

يتم تحرير شيك بنكي باسم الموثق من الجهة المختصة و هذا بحضور الموثق والمستفيد من القرض والبائع ، فمبلغ القرض يقدم دفعة

واحدة اذا كان السكن جاهز عن طريق لبيع بالمراجحة او الاجارة المنتهية بالتملك.

اما اذا كان البيع على التصاميم يتم تحويل المبلغ او تحرير شيك على حسب تقدم نسبة الاشغال

2- حالة البناء ، توسيع مسكن خاص ، أو ترميم مسكن

تقديم الأموال يتم على دفعات كحد أقصى وذلك يتوافق مع طبيعة العملية الممولة من طرف البنك لصالح

المستفيد

تقديم قيمة القرض على دفعة واحدة لكل العمليات التي تتطلب قرض أقل أو يساوي 1.000.000.00 دج

و اقل من او يساوي 2.000.000.00 دج تقديم قيمة القرض على دفعتين لكل عملية بناء أو توسيع التي تتطلب قرض أكبر من 1.000.000.00 دج

تقديم في ثلاثة دفعات بالنسبة لعمليات البناء والتوسيع التي تتطلب قرض أكبر من 02 مليون دج

د- مدة القرض

يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 40 سنة حيث تحدد هذه المدة حسب قدرة التسديد مع مراعاة سن الزبون الذي يشترط فيه عدم تجاوز 70 سنة.

ه- معدل الفائدة

تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا ، وتكون هذه النسبة ثابتة

كما أن معدل الفائدة المطبق حاليا هو 6.25% بالنسبة للزبون الجديد ، و 5.75% للذين لديهم توفير حساب أكثر

من 12 شهر و هذا في الحالات التالية (شراء من الخواص ، توسيع أو تهيئة أو بناء أو اي مسكن من ترقية عقارية يفوق مبلغه 12.000.000.00 دج)

و يكون 1% في حالة شراء مسكن من ترقية عقارية بمبلغ اقل او يساوي 12.000.000.00 دج

و- هامش الربح:

هامش الربح في البيع بالمزاد 5.75%

هامش الربح في الاجارة المنتهية بالتمليك هو 6.25%

و يكون 1% في حالة شراء مسكن من ترقية عقارية بمبلغ اقل او يساوي 12.000.000.00 دج

TVA 2-7 الرسم على القيمة المضافة

القروض الممنوحة للأسر لاقتناء مسكن جاهز أو بناء منزل معفاة من الرسم على القيمة المضافة وفقا للقانون المالي

الساوي المفعول.

**المطلب الثالث : دراسة مقارنة بين طلب قرض من اجل اقتناء مسكن من ترقية عقارية بين القرض الكلاسيكي و القرض الاسلامي**

تتطلب العملية ملف شامل يقدم للبنك يحتوي على طلب التمويل ومجموعة وثائق المرفقة لقد تم التطرق اليها بالتفصيل في المطلب السابق

وسوف نتطرق إلى مثال توضيحي

قام السيد ( أ ) بطلب تمويل من القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة و هذا بهدف الحصول على سكن عائلي حيث يقوم البنك بتمويل العقار بطريقتين الاولى بالقرض الكلاسيكي و الثانية بالإجارة المنتهية بالتمليك .

ثمن المسكن 5.000.000.00 دج

المدة 30 سنة

حيث السيد (أ) من مواليد 1987\01\01 و راتبه 80.000.00 دج

قام المكلف بالقرض العقاري بالمحاكاة في كلتا الصيغتين الجدول -2-

الاجارة المنتهية بالتمليك	القرض الكلاسيكي
نسبة التمويل: 100%	نسبة التمويل: 100%
نعلم أن البنك يمنح في حالة شراء سكن جديد إعفاء من التسديد لمدة 06 أشهر	نعلم أن البنك يمنح في حالة شراء سكن جديد إعفاء من التسديد لمدة 06 أشهر
هامش الربح: 6.25%	معدل الفائدة: 1%
القسط الشهري: 28.552.84 دج	القسط الشهري: 12.942.71 دج
الضمانات: تامين على الحياة بصيغة التكافل على عاتق المشتري	الضمانات: تامين متعدد الأخطار تامين ضد الكوارث الطبيعية
اما التامين متعدد الأخطار والتامين ضد الكوارث الطبيعية يكون على عاتق البنك	تامين على الحياة (SGCI) مبلغ التامين
عمولة الملف: 11.900.00 دج	كلها على عاتق المشتري
المبلغ المسدد بعد 39 سنة: 13.362.731.00 دج	عمولة الملف: 11.900.00 دج
مصاريف الموثق: عقد البيع على عاتق البنك	المبلغ المسدد بعد 39 سنة: 6.057.188.28 دج
عقد الايجار على عاتق المستأجر	مصاريف الموثق على عاتق المقترض
يمكن التسديد المسبق للقرض دون حساب ارباح الاعوام المتبقية	العقد + الرهن
	% يمكن التسديد المسبق للقرض بنسبة 4

المصدر: من اعداد الطالبتين

من نتائج نفس معطيات منح القرض بالصيغة الكلاسيكية و الصيغة الاسلامية ( الاجارة المنتهية بالتمليك ) نجد أن تكلفة التمويل بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك المقدره ب 13.362.731.00 دج أكبر منه في الصيغة الكلاسيكية والمقدرة ب 6.057.188.28 دج رغم ان تكاليف منح قرض بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك اقل منه في الصيغة الكلاسيكية، والسبب



في ذلك راجع إلى أن ارتفاع نسبة هامش الربح والمقدر في هذه الحالة بـ 6,25% في حين أن معدل الفائدة المطبق في الصيغة الكلاسيكية هو 1% . اذن في هذه الحالة يفضل المعاملة بالقرض الكلاسيكي (و هذا بغض النظر عن شرعية المعاملة المالية) لكن اذا كان مبلغ العقار يفوت سعر 12.000.000.00 دج او راتب السيد (أ) اكثر ست مرات من الحد الادنى للأجور اذن في هذه الحالة تكون صيغة تكاليف الاجارة المنتهية بالتمليك اقل تكاليف الصيغة الكلاسيكية من حيث ثمن التأمينات، مصاريف الموثق و كذلك في حالة التسديد المسبق.

### المطلب الرابع: احصائيات حول القروض العقارية المقدمة من طرف الوكالة خلال الفترة ومدى مساهمتها في تنمية قطاع السكن

عرض هذا المطلب عدد القروض الخاصة بتمويل شراء مسكن بصيغة التمويل عن طريق القروض العقارية الكلاسيكية وصيغة المراجعة.

السنوات	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
الصيغة الكلاسيكية	90	107	30	31	34	22	11	28	25	90	85
صيغة المراجعة							0	2	2	3	7

بالنسبة لعام 2024 كانت لغاية 2024/04/15

#### من اعداد الطالبتين

نلاحظ ان الاقبال على شراء السكنات ما بين السنتين 2014 و 2015 كان مرتفع و هذا راجع الى عرض سكنات التساهمي كان مرتفع أي بعدد كبير ، و بعد سنة 2015 اما المدة التي كانت بين 2016 و 2022 نلاحظ انخفاض ملحوظ في شراء السكنات و هذا راجع لنقص في صيغ البيع للسكنات المدعمة الى غاية 2023 هنا رجوع في ارتفاع شراء السكنات و هذا راجع الى اطلاق سكنات ترقية المدعمة و توقع عدد اكبر في سنة 2024 نظرا للمشاريع الموضوعة على مستوى الوكالة في شهر ماي 2024.

اما بالنسبة لصيغة المراجعة نجد انها بنسبة قليلة و هذا راجع الى ارتفاع نسبة هامش الربح و كذلك عدم استطاعة الوكالة شراء سكنات بصيغة الترقوي المدعم عن طريق المراجعة.

لكن في 2024 نلاحظ ان عدد ملفات شراء السكنات من فرد لآخر بصيغة القرض الكلاسيكي منعدمة بل جميعها بصيغة المراجعة وهناك ملفان تحت الدراسة.

## خلاصة الفصل

لقد اظهرت الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى وكالة القرض الشعبي الجزائري بسكرة ان البنك يلعب دورا هاما في منح القروض العقارية وتعرفنا على اهم الخطوات التي يتبعها البنك عند منح القرض العقاري بدءا من استلام الملف من قبل الوكالة قصد دراسته والتأكد من صحته ومصداقيته من الناحية القانونية، ثم بعدها الدراسة المالية من حيث توفر كل الشروط وقدرة الزبون على الوفاء بالتزاماته، كما

لاحظنا مدى الاهتمام الكبير والاساسي للبنك بالضمانات الممنوحة من طرف المقترضين ومن خلال النتائج المتوصل إليها خلال دراسة الحالة على مستوى القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة قمنا بدراسة حجم التمويل السكني لصيغ البيع على مستوى الوكالة خلال الفترة (2014/2024) الثلاثي الاول).

وبعدنا قمنا بتحليل وتفسير النتائج التي توصلت لها دراستنا المتحصل عليها من المؤسسة و أو ضحت الدراسة ان القرض الشعبي الجزائري بولاية بسكرة يساهم بشكل كبير في تمويل مختلف القطاعات و بالأخص قطاع السكن الذي يعتبر من اهم القطاعات التي يمولها، بحيث يستخدم صيغ مختلفة تناسب مع مختلف شرائح المجتمع.

## الخاتمة

ان ظهور أزمة السكن في الجزائر شكل مشكلة للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء، حيث تعتبر عامل مهم في استقرار المجتمعات ومن أسباب ديمومة رقيها وازدهارها وفي هذا الصدد كانت القروض العقارية الوسيلة الأنجح بيد الحكومات والدول للقضاء أو التقليل من حجم الطلب وامتصاص العجز، فعند الربط بين الطلب على السكن و امكانية الحصول عليه عملت البنوك التي لها الأولوية لدعم المتعاملين الاقتصاديين و الأفراد بالقروض العقارية.

ورغم كل التطورات الملحوظة في مجال تمويل القروض العقارية من تنوع اشكالها وتعدد طرق تمويل العقار الا انها لم تستطع ان تحقق الاكتفاء من السكن، حيث يبقى مشكل الإسكان من أكبر المشاكل التي تعرفها الجزائر في الآونة الأخيرة، ولعل السبب الرئيسي لهذه المشكلة العويصة لا يكمن في نقص التمويل، فمن خلال دراستنا للتمويل العقاري و بالأخص تلك الموجهة للأفراد لاحظنا لدى بنك القرض الشعبي الجزائري. ان هذا الأخير ببذل جهود جبارة من خلال تقديمه لعدة أنواع من القروض العقارية. الا ان المشكل يكمن في انخفاض القدرة الشرائية لدى افراد المجتمع الجزائري حيث ان اغلب الجزائريين لا يسمح لهم بالحصول على قرض عقاري كبير لعدم إمكانياتهم ارجاع مبلغ القرض ذلك راجع أساسا للارتفاع الفاحش في أسعار العقار فانهم لم يتمكنوا من اقتناء مسكن، هذا من جهة ومن جهة أخرى نلاحظ تخوف كبير يديه الأفراد اتجاه هذه القروض العقارية كون ان البنوك المانحة لها هي بنوك ربوية، والتعامل بالربا محرم في ديننا مما يؤدي إلى النفور منها. و هذا ما ادى الى فتح شبائيك خاصة بالقروض الاسلامية التي لقت اقبالا هي الاخرى لتلبية حاجات المواطنين في مجال القروض العقارية.

وفي الأخير لاحظنا انه في القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة ان القروض التي يقدمها تمس عدة مجالات كما لاحظنا ان على البنك في دراسته لملفات القروض دراسة دقيقة وجيدة، والتأكد من صحة الوثائق للتقليل من المخاطر

## اختبار فرضية الدراسة

ولالإجابة على إشكالية الدراسة المتمثلة في: ما مدى مساهمة القروض العقارية في تمويل القطاع السكني في الجزائر ؟

## قمنا باختبار الفرضية التالية:

للقروض العقارية مساهمة كبيرة في تنمية قطاع السكن بالجزائر ، تم تأكيد صحة الفرضية من خلال دراستنا ، وهذا قد يخفف من حدة أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر. كما حاولنا اختبار مدى صحة الفرضيات التي سقناها على النحو التالي :

الفرضية الأولى: تشير صحتها أن الجزائر أولت اهتمام كبير بقطاع السكن من الجانب الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي.

بالنسبة للفرضية الثانية المتمثلة في اعتماد القرض الشعبي الجزائري عند منحه للقروض على معايير عملية دقيقة حيث تم اثبات صحة هذه الفرضية في الفصل التطبيقي من خلال الإجراءات التي يقوم بها عند منحه القروض لطالبيها و كذا مساهمته في تمويل قطاع السكن في ولاية بسكرة.

## نتائج الدراسة

من خلال دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن يمكن استخلاص بعض النتائج يمكن اجمالها في:

- يمكن للبنوك أن تساهم في تمويل القطاع العقاري بشكل نسبي وذلك بمنح القروض العقارية طويلة الأجل وهذا لإرتفاع أسعار العقارات.

- تستخدم البنوك معايير وأدوات فعالة خلال منحها للقروض بغرض التقليل من المخاطر.

- الضمانات المطلوبة من البنك ليست في متناول جميع الأفراد خاصة ذوي الدخل الضعيف.

- تساهم الوكالة في تمويل قطاع السكن بنسبة متوسطة.

- تكون نسبة شراء مسكن مرتفعة خاصة في العقارات المدعمة من طرف الدولة.

- نسبة التمويل 100 بالمائة كانت جد ناجحة في التمويل العقاري خاصة في صيغة المراجعة.

- يمكن القول بأن البنوك المانحة للقروض العقارية بمختلف صيغها تساهم بشكل فعال في القضاء على أزمة السكن و خاصة السكنات التساهمية التي تعد أحد الحلول التي تلجأ إليها الدولة للحد من أزمة السكن.

- إن الطلب الكبير على العقارات وخاصة من بعض الفئات المعينة تؤدي بالضرورة إلى زيادة عرض العقار في سوق العقارات لكن العائق الوحيد بالنسبة لطالبي العقارات هو ارتفاع الأسعار.

## الافاق

بعد دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن، وذلك للبحث عن مدى مساهمة القروض العقارية في التمويل العقاري من خلال استخدام المعلومات والاحصائيات المتوفرة بالإضافة إلى ذلك هناك العديد من الأسئلة لا زالت عالقة والتي تعتبر انطلاقة لدراسات وابحاث أخرى مستقبلية، يمكن ان نسوق بعضها فيما يلي:

-افاق اقبال الدولة على البنوك الإسلامية لتمويل قطاع السكن في الجزائر بمامش اقل و صيغ أكثر.

## الفهرس

1.....	المقدمة
<b>الفصل الأول : عموميات حول القروض العقارية والسكن</b>	
6.....	المبحث الأول: ماهية القروض العقارية.....
6.....	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية و أهميتها.....
8.....	المطلب الثاني: أنواع و خصائص القروض العقارية.....
11.....	المطلب الثالث: كيفية شراء عقار بنظام القرض العقاري و اطراف القرض العقاري.....
15.....	المطلب الرابع: مخاطر القروض العقارية والإجراءات المعتمدة لتفاديها.....
17.....	المبحث الثاني: عموميات حول السكن و السياسة السكنية.....
17.....	المطلب الأول: مدخل نظري للسكن و السياسة السكنية.....
22.....	المطلب الثاني: المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية.....
24.....	المطلب الثالث: تجارب ناجحة في مجال تمويل السكن.....
<b>الفصل الثاني: تجربة الجزائر في ميدان القروض العقارية و السياسة السكنية</b>	
29.....	المبحث الأول: منظومة القروض العقارية في الجزائر.....
29.....	المطلب الأول: انواع القروض العقارية في الجزائر.....
31.....	المطلب الثاني: شروط و اجراءات منح القروض العقارية.....

- المطلب الثالث: ضمانات و تأمينات القروض العقارية.....33
- المطلب الرابع: صيغ تمويل السكن الموجودة في الجزائر.....34
- المبحث الثاني: واقع السكن في الجزائر.....39
- المطلب الأول: السياسة السكنية في الجزائر .....39
- المطلب الثاني: صيغ السكن الموجودة في الجزائر .....41
- المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم و تمويل السكن.....44
- المطلب الرابع: الاجراءات المتخذة لتشجيع التمويل البنكي لقطاع السكن.....46
- الفصل الثالث: تمويل قطاع السكن عن طريق القرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة "305"**
- المبحث الأول: مفاهيم عامة حول القرض الشعبي الجزائري .....50
- المطلب الأول: لمحة تاريخية عن القرض الشعبي الجزائري.....50
- المطلب الثاني: وظائف و أهداف القرض الشعبي الجزائري.....51
- المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري وكالة بسكرة.....57
- المبحث الثاني: الية منح القروض العقارية في بنك القرض الشعبي الجزائري لوكالة بسكرة..58
- المطلب الأول: انواع القروض العقارية لدى الوكالة والمعايير و الضمانات المطلوبة فيها....59
- المطلب الثاني: اجراءات و شروط منح قرض عقاري كلاسيكي.....61
- او اسلامي على مستوى الوكالة
- المطلب الثالث: دراسة مقارنة بين طلب قرض من اجل اقتناء .....66

مسكن من ترقية عقارية بين القرض الكلاسيكي و القرض الاسلامي

المطلب الرابع: احصائيات حول القروض العقارية المقدمة من طرف .....68

الوكالة خلال الفترة ومدى مساهمتها في تنمية قطاع السكن.

الخاتمة.....71

الفهرس.....73

المراجع.....76



- فاطمة بن الدين. (جوان، 2015). مفهوم القرض العقاري. مجلة دراسات في الوظيفة العامة (العدد الثالث)، 107-108.
- حمزة محمود الزبيدي. (2022). إدارة المصارف: استراتيجية الودائع وتقديم الائتمان. الأردن: مؤسسة الوراق للنشر، عمان.
- عبد القادر بلطاس. (2007). إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر (المجلد 2). الجزائر: دار الأسطورة.
- ابراهيم منصور اسحاق. (1999). نظرية القانون و الحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- الصادق مزهود. (1995). أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية لمدينة قسنطينة). الجزائر: دار نور الهادف.
- إلياس زروقي. (2001). التقنيات العقارية (المجلد الطبعة الثانية). الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- عبد العاطي السيد . (2000). علم الاجتماعي الحضري (الجزء الثاني). مصر: الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيعات.
- عبد القادر بلطاس. (2018). الاقتصاد المالي والمصرفي "السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن". الجزائر: منشورات ليجوند.
- دليلة زرقة . (2015-2016). سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع دراسة ميدانية بمدينة وهران. وهران: أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع. وهران، العلوم الاجتماعية، الجزائر: جامعة محمد بن أحمد وهران.
- محمد بن يحيى. (2012). واقع السكن في الجزائر واستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه. تلمسان الجزائر: كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة أبي بكر بالقايد.
- الياقوت عرار. (2008/2009). التمويل العقاري، رسالة الماجستير في الحقوق. الجزائر: جامعة يوسف بن خدة.
- عيسى بوراوي. (2013-2014). دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل السكن في الجزائر. باتنة: مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة العقيد الحاج لخضر.
- ابتسام حوشين. (2003). السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق. الجزائر: رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية علوم التسيير، جامعة الجزائر.
- ابتسام طوبال. (2004-2005). تقييم مساهمة البنوك التقليدية في التمويل السكن. قسنطينة: مذكرة ماجستير العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة.
- رفيعة دبابش. (2005). تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية. بسكرة: جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- صالح الدين عمراوي. (2009). السياسة السكنية في الجزائر. باتنة: رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والإسلامية، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة باتنة.
- دنيا بوقديرة. (2013-2014). سياسة منح القروض البنكية في ظل المخاطر ودورها في تقييم المشاريع الاستثمارية. أم البواقي: مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي.
- صالح الدين عمراوي . (2008-2009). السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، . باتنة: جامعة الحاج لخضر باتنة.

عيسى بوراوي. (2014). دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر "، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية. باتنة، الجزائر: جامعة باتنة، الجزائر.

كارين تريكي . (2002). خطر القرض. قسنطينة: مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة.

مقال حول التمويل العقاري، عن الموقع الإلكتروني [www.tamweeleg.com](http://www.tamweeleg.com)، أطلع عليه بتاريخ 20. (بلا تاريخ).

مقال حول التمويل العقاري، عن الموقع الإلكتروني. (18, 04, 2024). تم الاسترداد من [www.tamweely.com/section-defaultk](http://www.tamweely.com/section-defaultk).

حسين شحاتة. (19, 04, 2024). <https://iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2010/12> /صيغ التمويل

العقاري المعاصرة في ميزان الشريعة الإسلامية، جامعة الأزهر، مصر. تم الاسترداد من <https://iefpedia.com>

Rachid Hamidou;

.Algérie: Office des publications universitaires ., *Le logement un défi* .(1988) .

Salima Guelleb

*et perspectives, mémoire de fin le financement du logement social réalité* .(1997-1996) .

.administration, Algérie' école national d :Algérie ., *étude d*

Samia Zitar

*obtention 'du logement, Thèse pour l'économétrie du marché étude analytique et* .(1994) . i

économiques, Alger, Algérie: institut des sciences .*économétrie de magister option*

.Alger'd université

الملاحق

-1- الملحق

**Demande De Consultation De La Centrale Des Risques Entreprises Et Ménages De La Banque D'Algérie (MOURABAHA EQUIPEMENT)**

**Identification du client** <sup>1</sup>

Emprunteur principal	caution
----------------------	---------

N° identification national

NIN :

Nom : ... ..

Prénom : ...

Marié(e) :  Nom du conjoint

Date de naissance :  /  /  présumé :

N° acte de naissance :  /  /  /  /

Lieu de naissance : \* Wilaya : ... ..

\* Commune : ..... ..

Né (e) à l'étranger : \* Pays : .....

Prénom du père : .....

Nom et prénom de la mère : ... ..

N° Pièce D'identité /CN / : .....

délivré par : ... .. Valable au :  /  /  /

Adresse complète du client :

- Wilaya : ..... ..
- Commune : .....

Je soussigné (e) avoir autorisé le crédit populaire d'Algérie (CPA); **Agence principale 305 BISKRA** à consulter la centrale des risques entreprises et ménages relevant de la banque d'Algérie, et autorise celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à mon nom.

Fait à BISKRA, le

Signature du client

\_\_\_\_\_

**FICHE D'AVIS**

**Comité de Crédit Agence**

<b>AGENCE : BISKRA</b>	<b>CODE : 305</b>	<b>N°</b> /2024
		<b>Date du Comité de Crédit :</b>

<b>Raison sociale</b>	
<b>Activité</b>	
<b>Identifiant client</b>	
<b>N° Compte</b>	

**DECISION DU COMITE DE CREDIT AGENCE**

Le Comité de Crédit décide :

Compte tenu du résultat positif de la fiche scoring au financement à hauteur du montant maximum autorisé nous sommes d'avis pour le financement à concurrence du montant **de MDA** représentant le financement immobilier dans le cadre de

\* MENSUALITE DE **DA**

**Garanties** : - Hypothèque 1<sup>er</sup> rang sur maison d'habitation

-Délég. assurance vie

-Deleg. assurance MRH + CAT- NAT

-Assurance SGCI

<b>Président du Comité :</b>	
<b>Membre 1 :</b>	
<b>Membre 2 : Mme</b>	
<b>Membre 3 :</b>	
<b>Membre 4 :</b>	

« CREDIT IMMOBILIER DESTINE AU FINANCEMENT DE L'ACHAT DE LOGEMENTS NEUFS »

ANNEXE XVII

ACTE DE SUBROGATION DES DROITS ATTACHES A L'ASSURANCE FONDS

DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION

IMMOBILIERE

Je soussigné Mr/Mme/Melle.....né(e) le.....

A.....C.N.I/PC N°.....délivré(e) le

.....à.....par.....

Demeurant à.....

Exposé des motifs :

En vertu d'une convention de crédit sous-seing privé en date du.....

Le Crédit Populaire d'Algérie m'a accordé un crédit d'un montant de :.....

.....DA (en lettres)

(.....DA) (en chiffres) productif d'intérêts , pour l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation auprès du promoteur immobilier .....

En vertu d'un contrat de vente sur plans établi en date du.....par Maître.....Notaire à.....

Conformément à l'article 11 du décret législatif N°93-03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière , ledit promoteur a souscrit une police d'assurance N°.....du.....

Après du « Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière » pour couvrir des engagements .

La mise en œuvre par le fonds de cette garantie entraîne subrogation de mes droits quant à ma créance sur le promoteur dans la limite des débours effectifs conformément à l'article 6 du décret exécutif N°97/406 du 03/11/1997 portant création du fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière .

Subrogation des droits à l'indemnité d'assurance :

Pour garantir le remboursement en principal , intérêts , frais et accessoires du crédit dont j'ai bénéficié , je subroge le Crédit Populaire d'Algérie dans tous mes droits à l'indemnité me revenant en remboursement des avances faites au promoteur immobilier .

**MODALITES ET PROCEDURES D'OCTROI DU**

**« CREDIT IMMOBILIER DESTINE AU FINANCEMENT DE L'ACHAT DE LOGEMETS NEUFS »**

**Dans ce cadre , je m'engage à remettre au Crédit Populaire d'Algérie tous les reçus de paiement correspondants aux avances versées au promoteur .**

**Il demeure entendu qu'en l'absence d'indemnité ou au cas où celle-ci ne couvre pas le crédit qui m'a été accordé en principal , intérêts , frais et accessoires , je m'engage à m'acquitter de ma dette vis-à-vis du Crédit Populaire d'Algérie qui conserve tous ses droits pour le recouvrement de sa créance par tous les moyens de droit .**

**Fait à .....le.....**

**Signature (\*)**

**MODALITES ET PROCEDURES D'OCTROI  
« CREDIT IMMOBILIER DESTINE AU FINANCEMENT  
DE L'ACHAT DE LOGEMENTS NEUFS »**

**ANNEXE XIII**

**AUTORISATION DE DEBIT D'OFFICE**

**Je soussigné(e) Mr/Mme/Melle.....**

**Fils / Fille de.....et de.....**

**Né(e)**

**le.....à.....**

**Titulaire du compte N°305.410.....ouvert à  
l'agence CPA Biskra autorise par la présente le Crédit Populaire d'Algérie  
à débiter d'office mensuellement 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 à l'achat d'une maison neuf qui m'a été  
accordé conformément à la convention de crédit  
du.....**

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

**Date et Signature**



**AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI  
ET DU REVENU DU CONJOINT**

**Je soussigné Mr/Mme/Melle.....**

**Employé(e) en sa qualité de.....**

**A la société..... sise à**

**.....autorise par la présente mon employeur à fournir au Crédit Populaire d'Algérie , Agence de Biskra auprès duquel je me suis porté (e) caution solidaire , 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 (1)**

**(1) Signature légalisée**

**AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI ET DU REVENU**

Je soussigné

Mr/Mme/Melle.....

Employé(e) en sa qualité de.....

A la société..... sise à

.....autorise par la présente mon employeur à fournir au Crédit Populaire d'Algérie , Agence de Biskra auprès de laquelle j'ai sollicité un 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 (1)

(1) Signature légalisée

**AUTORISATION DE VERIFICATION DE L'EMPLOI ET DU REVENU**

**Je soussigné**

**Mr/Mme/Melle.....**

**Employé(e) en sa qualité de.....**

**A la société..... sise à**

**.....autorise par la présente mon employeur à fournir au Crédit Populaire d'Algérie , Agence de Biskra auprès de laquelle j'ai sollicité un crédit , les informations ci-dessous :**

**Date de recrutement :.....**

**Poste occupé actuellement :.....**

**Type de contrat :.....**

**Salaires de base mensuel :.....**

**Primes :.....**

**Indemnités :.....**

**Montant du crédit social ou Administratif :.....**

**Retenue mensuelle :.....**

**Reste à rembourser :.....**

**Date et Signature (1)**

**(1) Signature légalisée**

## **DECLARATION SUR L'HONNEUR**

### **L'EMPRUNTEUR**

Nom :.....

Prénom :.....

Profession :.....

Adresse :.....

.....

A

**Monsieur le Directeur du  
Crédit Populaire d'Algérie  
Agence de Biskra**

**Monsieur le Directeur ,**

**Je soussigné , Mr/Mme/Melle.....**

**Ayant introduit une demande de crédit immobilier destiné à l'achat d'une logement neuf auprès de l'agence CPA Biskra , 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 Biskra , le .....**

**(Signature) (\*)**

**(\*) Signature de l'emprunteur précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé ».**

**LETTRE D'ACCEPTATION**

**Je soussigné(e) Mr / Mme / Melle.....**

**Fils (fille) de.....et de.....**

**Né(e) le.....à.....**

**Ayant bénéficié d'un crédit destiné à l'achat d'une logement neuf d'un montant de .....DA auprès du Crédit Populaire d'Algérie , Agence de Biskra , 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 le montant représente.....% de mes revenus mensuels déclarés à la date de la signature de la convention du crédit.**

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

**Date et Signature**

**LETTRE D'ENGAGEMENT DE RENOUELER L'ASSURANCE**  
**MULTIRISQUES HABITATION**

Je soussigné(e) Mr/Mme/Melle.....  
Né(e) le.....à.....  
Demeurant à.....  
.....  
Fils / fille de.....et de.....  
C.N.I / P.C.N°..... délivré(e) le.....à.....  
Adresse.....  
.....  
Profession :.....Employeur.....  
Adresse de l'employeur.....  
Ayant bénéficié d'un crédit destiné à.....  
De.....DA auprès du Crédit Populaire d'Algérie , Agence de  
Biskra 305.

M'engage par la présente à :

- Renouveler annuellement et pendant toute la durée du crédit mon contrat d'assurance multirisques habitation et catastrophe naturelle auprès de l'agence .....
- Subroger le Crédit Populaire d'Algérie dans mes droits au titre de la présente assurance .
- Fournir à l'agence chaque année l'avenant du contrat d'assurance attestant le renouvellement de l'assurance multirisques habitation et catastrophe naturelle .

Fait à Biskra , le.....

Signature (1)

(1) Signature de l'employeur légalisée et précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

**Groupe d'Exploitation :**

**Agence :**

**OFFRE DE CREDIT**

Nous avons l'honneur de vous informer que sur la base des données relatives à votre âge, vos revenus et celles relatives aux conditions du crédit en vigueur au Crédit Populaire d'Algérie, vous êtes éligibles à un crédit

Destiné à.....

Montant du crédit bancaire .....DA

Montant de l'apport personnel.....DA

Durée .....ans

- durée d'utilisation .....

- durée de remboursement.....

- période de différé.....

Taux d'intérêts en vigueur débiteur appliqué est variable de ..... %

Mensualité de ..... DA

Cout total des frais

Frais de gestion..... DA

Frais d'assurances (Décès/IAD, SGCI) +(MRH /CAT-NAT) .....DA

Frais de recueil d'hypothèque ..... DA

Nous portons à votre aimable attention que cette offre reste valable, pendant huit (08) jours à compter de son émission.

**Passé ce délai**, et en cas de renonciation de votre part, nous vous invitons à nous restituer l'offre.

Dans le cas où cette offre vous agréée, nous vous informons qu'il vous appartient de déposer un dossier composé des documents dont la liste est jointe à la présente offre.

Date et signature



## تصريح شرفي

### خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

(ملحق القرارالقرار 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020)

أنا الممضي أدناه،

السيدة: شعبان ربيعة

الصفة:  طالبة

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200786033 الصادرة بتاريخ: 2016/12/07

المسجل بكلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير قسم: العلوم الاقتصادية

تخصص: إقتصاد نقدي و بنكي

والمكلف بإنجاز أعمال بحث:  مذكرة التخرج  مذكرة ماستر  مذكرة ماجستير

أطروحة دكتوراه

تحت عنوان: دور القرض العقاري في دعم قطاع السكن في الجزائر

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث وفق ما ينصه القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها.

التاريخ: 2024/06/04

إمضاء المعني بالأمر