

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت .



كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم علوم التسيير

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

في شعبة علوم التسيير تخصص: مالية وبنوك

**القروض العقارية الإسلامية في البنوك و دورها في
تمويل قطاع السكن في الجزائر
- دراسة حالة بنوك ولاية تيارت -**

إشراف الأستاذ:

من إعداد:

- الأستاذ: عبد الهادي مختار

- بن رحمون لخضر

- طيبة خالد

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الدرجة العلمية	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	بن الحاج دلول ياسين
مقررا	أستاذ محاضر "أ"	عبد الهادي مختار
مناقشا	أستاذ محاضر "أ"	بوحركات بوعلام
مناقشة	أستاذة محاضرة " أ "	مفتاح فاطيمة

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ:

السنة الجامعية: 2021-2022م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

شكر وعرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

" إن الله و ملائكته و أهل سماواته و أرضه و حتى النملة في جحرها و حتى

الحوت في البحر ليصلون على معلم الناس للخير " { رواه الترمذي }

بعد شكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا بنعمة العقل والدين، والذي منى

علينا ووقفنا لإتمام هذه المذكرة، نتقدم بجزيل الشكر للأستاذ عبد الهادي مختار

الذي لم يأل جهداً في مساعدتنا في مجال البحث العلمي والذي أمدنا بعلمه

ونصائحه وتوفيره المادة العلمية مما كان له الأثر الجيد والكثير في إعداد هذه

المذكرة، ونسأل الله له بمزيد من الصحة والعافية.

كما نوجه الشكر الجزيل إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة المناقشة على

قراءة وتدقيق هذه المذكرة وتقديمهم النصح والإرشاد.

وأخيراً، نشكر كل من مد لنا يد العون والمساعدة لإعداد هذه المذكرة على

أكمل وجه.

إهداء

نهدي ثمرة عملنا هذا إلى:

إلى الذين قال تعالى في حقهم: (وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً. إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما، فلا تقل لهما أفٍ ولا تنهرهما وقل لهما قولاً كريماً، واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً).

إلى من حرصا على اجتهادنا وأنارا دربنا أبائنا الأعزاء.

إلى من كانتا منبع الحنان ورمز الأمل أمهاتنا الغاليات.

إلى جميع الأهل والأقارب وإلى روح كل عزيز فارقنا.

إلى كل من جمعني الله بهم من أصدقاء.

قائمة المحتويات

I.....	شكر و عرفان
II.....	إهداء.....
V.....	قائمة الجداول
VII.....	قائمة الأشكال
أ-ج.....	مقدمة عامة :

الفصل الأول :الإطار النظري للنظام البنكي

.....	المبحث الأول : نشأة وظهور البنوك
Erreur ! Signet non défini.....	المطلب الأول : نشأة البنوك التجاري في الجزائر
4.....	المطلب الثاني : نشأة وظهور البنوك المركزية.....
8.....	المطلب الثالث تطور البنوك التجارية والمركزية في الجزائر
.....	المبحث الثاني : ماهية البنوك أهدافها وأهميتها
11.....	المطلب الأول ماهية البنوك.....
12.....	المطلب الثاني : أهمية البنوك.....
13.....	المطلب الثالث : أدوات البنوك وأهدافها.....
.....	المبحث الثالث : أقسام ومكونات النظام البنك في الجزائر
15.....	المطلب الاول : أقسام ومكونات نظام البنك المركزي في الجزائر
Erreur ! Signet non défini.....	المطلب الثاني : أقسام ومكونات البنوك الإسلامي.....
23.....	المطلب الثالث : أقسام ومكونات نظام البنوك التجاري في الجزائر
26.....	خلاصة الفصل :

الفصل الثاني: القروض العقارية الإسلامية و قطاع السكن بالجزائر

- المطلب الأول: نظرة شاملة على قطاع السكن في الجزائر 28
- المطلب الثاني: معدل وتكلفة شغل مسكن 34
- المطلب الثالث أهداف سياسة السكنية 35
- المبحث الثاني: ماهية القروض العقارية الإسلامية
- المطلب الأول: تعريف القروض العقارية الإسلامية وخصائصها 37
- المطلب الثاني: نشأة وتطور القروض العقارية الإسلامية 38
- المطلب الثالث: أهمية القروض العقارية الإسلامية 39
- المبحث الثالث: ضمان القرض العقاري الإسلامي
- المطلب الأول: إجراءات وضوابط الرهن العقاري الإسلامي 41
- المطلب الثاني: القروض العقارية الإسلامية وأنواعها 45
- المطلب الثالث: آفاق القرض العقاري الإسلامي 49
- الخلاصة الفصل 52

الفصل الثالث: القروض العقارية الإسلامية في صندوق الوثني للتوفير والاحتياط-تبارك-

- المبحث الأول : لمحة عن صندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- المطلب الأول : نشأة الصندوق واهم عمليات 54
- المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي لصندوق التوفير والاحتياط 55
- المطلب الثالث : أهداف ومهام الصندوق التوفير والاحتياط 58
- المبحث الثاني : القروض العقارية الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- المطلب الأول أنواع القروض وأهميتها في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 59
- المطلب الثاني : تمويل الصيغ السكن الجديدة في الصندوق 62

المطلب الثالث إجراءات منح القروض

وأثاره.....64المبحث الثالث : تمويل القروض

العقارية الإسلامية

المطلب الأول : تمويل كتاب القروض العقارية الإسلامية.....69

المطلب الثاني دراسة تحليلية.....72

الخلاصة الفصل.....78

الخاتمة العامة.....80

قائمة المصادر والمراجع.....83

قائمة الجداول والأشكال

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
63	يوضح المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض	جدول رقم 1.3
69	تطور حجم القروض العقارية لبنك خلال الفترة 2004-2021 الوحدة: مليون دج	جدول رقم 2.3
75	جدول إهلاك القرض لمدة 12 شهرا	جدول رقم 3.3

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
57	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	الشكل رقم 1.3
71	تطور حجم القروض العقارية في بنك CNEP خلال الفترة	الشكل رقم 2.3

المقدمة العامة

يعرف موضوع أزمة السكن اهتماما متزايدا يف الساحة الوطنية فالمواطن البسيط أكثر ما يشغله اليوم تأمين ذلك المسكن الذي بات من أصعب ما قد يتحقق وهذا ملا له من تأثيري على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي فمن الناحية لاجتماعية تتجلى انعكاسات أزمة السكن في نقص الرفاهية والاختلال في السلوك اليومي للفرد مما يؤثر سلبا على مردود يته. أما من الناحية الاقتصادية فنكتفي بالإشارة إلى أن إنعاش سوق السكن يجذب وراء الأسواق الأخرى ,سواء بشكل مباشر من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق أو بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى من زيادة في النمو الاقتصادي و تخفيض في معدل البطالة و ارتفاع في مستوى الدخل الفردي .التزمت الجزائر منذ الاستقلال بنظام تمويل يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جز من موارد الخزينة العمومية مضافا إليها المدخرات المجمعمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حتى منتصف التسعينيات , ثم اضطرت الدولة أمام العجز المتواصل الذي شيدته البلاد آنذاك , ممثلة في وزارة السكن والعمران و وزارة المالية وبالتعاون مع البنك الدولي إلى البحث عن نظام لتمويل احتياجات هذا السوق دون لاعتماد كثيرا على موارد الدولة ,هذا النظام الذي يمكن أن تؤمنه مجموع المؤسسات المالية ممثلة أساسا في البنوك التجارية, حيث أنه من المفروض أن تتدخل لتمارس دورها كوسيط مالي يضمن توافري الموارد المالية اللازمة وبتكاليف مناسبة واستخدامها في منح إدارة القروض السكنية إلا أن هذا النظام أثبت فشله فالسياسة الحالية حدت من الأزمة لكن لا يمكن القول أنها حققت الأهداف المنوطة بها نتيجة لعدم قدرتها على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن .من هنا أتت فكرة دعاء إدخال التمويل الإسلامي إلى عامل قطاع السكن في الجزائر هذا البلد وثني الذي يعني بتطبيق هذا المنهج أكثر من غيره من الدول خاصة الغربية منها التي تعرف اليوم رواجا كبيرا في اعتماد هذا النوع من الأساليب هذا من جهة و من جهة أخرى فقطاع التمويل الإسلامي الحديث قطاع ناشئ في عالم التمويل العالمي, فانعدام معدلات الفائدة هذه السمة الجوهرية للتمويل الإسلامي, لا تكفي لإخترال هذا النظام حيث و إن كانت هذه النقطة هي المبدأ المحوري لهذا التمويل فمبدأ المشاركة في الربح والخسارة ,أساس العائد الذي يناله المقرض في ظل انعدام معدلات الفائدة هو أيضا من الأهمية بمكان . و باعتبار المسكن من الحاجات الأساسية للإنسان ونظرا لطبيعة الشعب الجزائري من جهة وما تعاني منه الدولة من صعوبات لسد هذه الحاجة ينبغي توفيره بالطرائق المشروعة كأن تقدم الدولة للراغبين في تملك المساكن قروضا دون فائدة أو أن تقوم الدولة والمستثمرون من الأفراد والشركات ببناء المساكن وبيعها بأجل.

أولا : طرح الإشكالية

بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية :

هل كان للبنوك الإسلامية آليات فعال في تغير نمط سياسة القروض العقارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر ؟
ولمعالجة الإشكالية المطروحة والبحث في تفاصيل الموضوع , نطرح الأسئلة الفرعية التالية :

- ما مدى عمل البنوك في تطوير القطاع الاقتصادي للسكن ؟
- ما هو دور القروض الإسلامية في تمويل قطاع السكن ؟
- هل يمكن للتمويل الإسلامي أن يفك شفرة أزمة السكن في الجزائر؟

ثانيا : أسباب اختيار الموضوع

- الرغبة الذاتية في دراسة هذا الموضوع الذي أصبح اليوم حديث العام والخاص في بلادنا
- عمق الأزمة وتطورها وخطورة ذلك على استقرار البلد اقتصاديا
- تزايد الاهتمام بالتمويل الإسلامي في العامل وجناح الدول التي اعتمدتها في حل عقدة السكن.

ثالثا: أهداف البحث

يسعى هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية

- إبراز أهم ما تمخض عن مختلف السياسات التي اعتمدها الجزائر لمجابهة أزمة السكن .
- التأكيد على ضرورة تغيير الفكر القائم على أن البنوك التقليدية الملجأ الوحيد لعمليات الدعم المالي لقطاع السكن في الجزائر
- توضيح دور القروض الإسلامية في تمويل السكن في الجزائر .

رابعا: أهمية البحث

تتجلى أهمية هذا البحث من خلال المفارقة العجيبة التي لا يختلف حولها اثنان , الجزائر أكبر بلد إفريقي وأكثر الدول غنى حيث الموارد الطبيعية , تأرق أزمة سكن خانقة أمت به لسنين طوال لتتعاقب الحكومات وتتطور التنظيمات , والمشكل يزداد تعقيدا.

وكذا أهمية الإلتفاف إلى مشاكلنا وأخطائنا وضرورة تصحيحها , بالبحث في أسباب الإخفاق من جهة , وفي السبل الكفيل بالمعالجة الفعالة وهذا بإمكانية فتح الباب بشكل أوسع أمام البنوك الإسلامية لدخول مجال تمويل السكن , بالنظر إلى المحفزات التي تتوفر لدينا في هذا المجال ,

خامسا : منهج وأدوات البحث

للوصول إلى الإجابة على الإشكالية المطروحة والتساؤلات الفرعية ثم إتباع المنهج الوصفي التحليلي لمناقشة فصول هذا البحث , بغية الإلمام بالمفاهيم الخاصة بقطاع السكن في الجزائر وكذا السياسات التي اعتمدها الدولة لنهوض بالقطاع , والعناصر المتعمقة أساسا بالتمويل الإسلامي ومحفزات اعتماده للنهوض بأكثر القطاعات التي تشغل الجزائريين اليوم . أما بالنسبة للأدوات المستخدمة فقد تم الاعتماد على مجموعة من المراجع المكتبية باللغة العربية واللغة الأجنبية بالإضافة إلى رسائل الماجستير كما تم الاعتماد أيضا على مجموعة من المقالات

الفصل الأول

الإطار النظري

للنظام البنكي

المبحث الأول : نشأة وظهور البنوك

تعتبر البنوك على اختلاف أشكالها و أنواعها الدعامة الأساسية لأي جهاز مصرفي و طريقة حول الخوض في مجال النظم المصرفي الذي يشمل كل المؤسسات المصرفية و ما تحمله من شتى الأنظمة و القوانين السارية المفعول و البنوك التجارية على وجه الخصوص هي ركيزة جد مهمة لسير النشاط الاقتصادي لدولة ما مما كانت الاعتبارات التي تحملها في جعبته .

المطلب الأول : نشأة البنوك التجارية في الجزائر

أولا : نشأة البنوك التجارية في الجزائر

تعد هذه البنوك التجارية بمثابة بنوك ودائع، حيث تم إنشاؤها على أساس تخصيص أنشطتها. فحسب القانون المؤرخ في 19 أوت 1986 فإن الوظيفة الأساسية لهذه البنوك هي تلقي الودائع بمختلف أنواعها ولآجال متفاوتة، ومنح القروض بدون تحديد نوعها أو مدتها .وحسب القانون الصادر في 12 جانفي 1988 فإن هذه البنوك تخضع لمبدأ الاستقلال المالي والتوازن المحاسبي. وبالرجوع إلى القانون (03-11) والمتعلق بالنقد والقرض، فإن هذه البنوك (تعمل على تلقي الودائع ومنح القروض بالإضافة إلى توفير وتسيير وسائل الدفع المختلفة¹ .

ويوجد بالجزائر حاليا سبعة بنوك تجارية عمومية، نوجزها فيما يلي :

البنك الوطني الجزائري :

ويعد أول البنوك التجارية في الجزائر المستقلة، حيث تم تأسيسه بموجب المرسوم الصادر في 13 جوان 1966 وهو ناتج عن اندماج البنوك الأجنبية التالية :

القرض العقاري للجزائر وتونس، وتم إدماجه في 1 جويلية 1966القرض الصناعي والتجاري، وتم إدماجه في 1 جويلية 1967

⁽¹⁾Ammour Benhlma : «pratique des techniques bancaires», Editions DAHLAB, Alger, PP 30-31

إن البنك الوطني الجزائري هو بنك تجاري عمومي، وظيفته تمويل النشاط الزراعي وإقراض المنشآت الخاصة والعامة، وخصم الأوراق التجارية في ميدان التشييد، وبذلك فهو بنك الودائع والاستثمارات ويوجه نشاطه للداخل والخارج¹.

القرض الشعبي الجزائري

وتم تأسيسه بالمرسوم الصادر في 14 ماي 1967 ليترث كلا من القرض الشعبي للجزائر وهران، قسنطينة وعنابة، وكذا الصندوق المركزي الجزائري للقرض الشعبي، وقد اندمجت بالبنك فيما بعد ثلاثة بنوك أجنبية بعد تأميمها وهي :

- شركة مارسيليا للقرض.
- المؤسسة الفرنسية للقرض.
- البنك المختلط الجزائر-مصر.

إن القرض الشعبي الجزائري هو بنك تجاري عمومي، يقوم بتلقي الودائع ومنح القروض لكل من الحرفيين والفنادق والقطاع السياحي والتعاونيات غير الزراعية والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، كما يقوم بدور الوسيط للعمليات المالية للجماعات المحلية.

البنك الخارجي الجزائري

وهو آخر بنك يتم تأسيسه وفقا لإجراءات التأميم المصرفي، وقد تم تأسيسه بالمرسوم رقم (67-204) الصادر في 1 أكتوبر 1967، وهو ناتج عن إرث خمسة بنوك أجنبية وهي : القرض الليوني قرض الشمال الشركة العامة

إن البنك الخارجي الجزائري هو بنك ودائع، مهمته تمويل وتسهيل عمليات التجارة الخارجية من خلال منح القروض للمستوردين²

بنك التنمية المحلية

تم تأسيسه بموجب المرسوم رقم (85-85) الصادر في 30 أبريل 1985، وهو منبثق من القرض الشعبي الجزائري ويعمل على منح قروض للهيئات العامة المحلية³.

بنك الفلاحة والتنمية الريفية

وتم تأسيسه بموجب المرسوم رقم (82-206) الصادر بتاريخ 13 مارس 1982 لغرض تمويل الفلاحة ومتماتها، والتي كانت ممولة

(1) شاكر القزويني، مرجع سابق، ص59

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، صص189-190

(3) شاكر القزويني، مرجع سابق، ص62.

طرف البنك الوطني الجزائري منذ 1966. وبنك الفلاحة والتنمية الريفية هو بنك ودائع وبنك تنمية فهو بنك متخصص لمسايرة تطورات هذا القطاع، وهو مسؤول عما يلي : تمويل هياكل ونشاطات الإنتاج الفلاحي، والنشاطات المرتبطة به

تمويل الهياكل والنشاطات الزراعية والصناعية المرتبطة مباشرة بقطاع الفلاحة؛

- تمويل هياكل وأنشطة الصناعات التقليدية والحرف الريفية.

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

وتأسس بالمرسوم رقم (64-227) الصادر في 10 أوت 1964، ويمثل دوره في جمع المدخرات الصغيرة وتوزيع القروض على البناء والجماعات المحلية وتمويل بعض العمليات ذات المنفعة الوطنية.

تجدر الإشارة هنا بأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان يصنف ضمن البنوك العمومية ذات الطابع الخاص، إلى أن تم اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم (97-01) الصادر في 6 أفريل 1997¹

الصندوق الوطني للتعاودية الفلاحية

وتم تأسيسه بموجب النظام رقم (95-01) المؤرخ في 28 فيفري 1995، ومن مهامه ممارسة الأعمال المصرفية لصالح زبائن القطاع الزراعي المنتج، وقطاعات تربية المواشي والغابات والصيد البحري.

ثانيا تعريف البنوك التجارية

1. البنوك التجارية: هي مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تضطلع أساسا بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير والتعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل ويطلق على هذه البنوك اصطلاح بنوك الودائع².

2. البنوك التجارية: هي المؤسسات النقدية التي تقبل الودائع من طرف الأشخاص أو المؤسسات وتكون تحت تصرف المودع في أي وقت شاء، تبعا للمدة المتفق عليها ونظرا لهذه الميزة أصبح يطلق عليها بنوك الودائع وتأتي هذه البنوك في الدرجة الثانية بعد البنك المركزي، وهذين النوعين من البنوك يشكلان عصب الجهاز المصرفي لأي بلد³

المطلب الثاني : نشأة وظهور البنوك المركزية في الجزائر

أولا : نشأة البنوك المركزية في الجزائر

(1)Ammour BENHLIMA : «Pratique des techniques bancaires», op. Cit, PP34-35.

(2) زينب عوض الله، أسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 99-100
(3) محمد محمود شهاب: النقود والبنوك والاقتصاد دار المريح للنشر، الرياض 1987، ص 105

غداة الاستقلال كان بالجزائر ما يقارب 20 بنكا، ففي الخمس سنوات الأولى للاستقلال كانت البنوك مهتمة بمصالح الاستعمار، كما أن قروضها كانت محددة فقط بالقروض قصيرة الأجل وبتحويلات الأموال، مما انعكس سلبا على الاقتصاد الوطني، وهذا ما ولد لدى سلطات البلاد الوعي بضرورة التدخل السريع لإيقاد الوضعية، فتمت إعادة تنظيم النظام المصرفي والمالي وذلك على عدة مراحل. ففي 20 أوت 1962 تم فصل (الخزينة العامة الجزائرية) عن الخزينة العامة الفرنسية¹، وفي 13 ديسمبر 1963 تم إنشاء (البنك المركزي الجزائري)، وذلك بموجب القانون رقم (144-62)¹، ويعد أول مؤسسة نقدية تأسست في الجزائر المستقلة.

وحسب قانون تأسيسه، فإن البنك المركزي هو بنك البنوك، وهذا ما يجعله مسؤولا عن السياسة النقدية والإقراضية، كما يعتبر بنك الدولة وهذا ما يحتم عليه أن يقدم لها التسهيلات من خلال إعطاء تسهيلات للخزينة أو إعادة خصم سندات مكفولة من طرفها. ورغم أن النصوص قد وضحت هذه المسؤوليات، إلا أن الوقائع أثبتت عدم فعالية سلطة البنك المركزي، والتي تسمح له بتحقيق هذه المهام ميدانيا، حيث أن كل من البنك المركزي والبنوك التجارية كانت تحت سلطة وزارة المالية. ونظرا لهذه الأوضاع، فقد استدعى النظام المصرفي إدخال مجموعة من الإصلاحات، والتي سيتم التطرق إليها في العنصر الموالي.

إصلاحات مصرفية :

من أجل تكريس شروط تحقيق التخطيط المالي، وبمراعاة الخيارات السياسية الجديدة للجزائر، ومن أجل مراقبة دقيقة للتدفقات النقدية، أوكلت السلطات الجزائرية -ابتداء من 1970- البنوك لتسيير ومراقبة العمليات المالية للمؤسسات العمومية، وهذا ما أدى إلى ضرورة إعادة تنظيم كل الهياكل المالية للدولة. وفي هذا الإطار تم اتخاذ عدة إجراءات، نوجزها فيما يلي² :

- تنظيم إجراءات السحب على المكشوف للمؤسسات العمومية في إطار تمويل الاستغلال
- تقسيم المهام الخاصة بإنجاز الاستثمارات الإنتاجية المخططة للقطاع العمومي ما بين كتابة الدولة للتخطيط ووزارة المالية
- تعريف نمط تمويل استثمارات المؤسسات العمومية

(1) الطاهر لطرش: "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص186

(2) لمزيد من المعلومات راجع:

- تعزيز دور المنشآت المالية في تعبئة الادخار الوطني
- التوطين الإجباري للمؤسسات العمومية في مختلف البنوك، وتعريف أنماط التسوية
- تحديد معدلات الفائدة على مستوى مركزي، وهذا بعد إخطار المجلس الوطني للقرض

الإصلاح المالي والنقدي لعام 1986

وجاء بموجب القانون رقم (86-12) الصادر بتاريخ 19 أوت 1986، والمتعلق بنظام البنوك والقرض، ويتمثل هدفه الأساسي في تحديد إطار قانوني مشترك لنشاط كل مؤسسات القرض مما كانت طبيعتها القانونية وأهم النقاط التي تطرق لها هذا القانون ما يلي :

- تعريف نشاط مؤسسات القرض، والممثل في استقبال رؤوس أموال الأفراد، عمليات الإقراض، إصدار وتسيير وسائل الدفع وتقديم النصائح. وحسب هذا القانون تم تقسيم مؤسسات القرض إلى قسمين هما : بنوك ومؤسسات القرض المتخصصة
- دور البنك المركزي الجزائري في القيام بالمهام التقليدية للبنوك المركزية
- نظام الإقراض، حيث حدد هذا القانون تعريف القرض وطبيعته والهدف منه
- العلاقات مع العملاء، حيث اهتم هذا القانون بتأمين الحماية للودائع وضمانها، كما ورد في هذا القانون .

قانون عام 1988 :

إن القانون رقم (88-06) الصادر بتاريخ 12 جانفي 1988 المعدل والمتمم للقانون رقم (86-12) الصادر بتاريخ 19 أوت 1986 أعاد تعريف هيكل مؤسسات القرض والبنك المركزي الجزائري، حتى تتماشى مع القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية. وحسب أحكام هذا القانون، فإن المؤسسة البنكية تدمج ضمن الفئة القانونية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وأهم النقاط التي تطرق لها هذا القانون ما يلي :

- يعتبر البنك كشخصية معنوية تجارية ذات رأس مال، وتخضع لمبدأ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي .
- تعزيز ودعم دور البنك المركزي الجزائري في تسيير وسائل السياسة النقدية، خاصة ما يتعلق بتحديد شروط البنوك والتي تتضمن وضع سقف لإعادة الخضم المفتوحة لمؤسسات القرض.
- فتح المجال للمؤسسات المالية غير البنكية في الحصول على أسهم وسندات وسندات مساهمة في العوائد الصادرة عن مؤسسات تعمل في الداخل والخارج .

- لسماح لمؤسسات القرض والمؤسسات المالية الأخرى باللجوء إلى الجمهور لغرض الاقتراض،، أو طلب ديون خارجية في الحدود القانونية.

قانون النقد والقرض لعام 1990 :

- لقد صدر القانون رقم (90-10) المؤرخ في 14 أبريل 1990 والمتعلق بالنقد والقرض وأهم الأهداف التي سعى هذا القانون لتحقيقها ما يلي¹ :
- فصل السلطة النقدية عن السلطة التنفيذية، وهذا بإنشاء مجلس النقد والقرض
 - فتح المجال البنكي للقطاع الخاص والأجنبي، وتشجيع الاستثمارات الأجنبية
 - إنشاء اللجنة المصرفية المسؤولة عن حراسة ومراقبة مؤسسات القرض
 - السعي إلى تخفيض خدمات الديون، وإدخال منتوجات مالية جديدة.

تعديل قانون النقد والقرض سنة 2001 : لقد صادق المجلس الوطني الشعبي (APN) في 24 مارس 2001 على الأمر رقم (01-01) الصادر بتاريخ 27 فيفري 2001 من طرف رئيس الجمهورية، المعدل والمتم للقانون رقم (90-10) الصادر بتاريخ 14 أبريل 1990 والمتعلق بالنقد والقرض، حيث أدخلت عليه التعديلات الأساسية التالية : تم تعيين المحافظ ونوابه بموجب مرسوم رئاسي غير محدد المدة، كما يتم عزلهم بموجب مرسوم رئاسي .

- التأكيد على فصل مجلس إدارة بنك الجزائر عن مجلس النقد والقرض، حيث كان هذا الأخير يتمتع بصلاحيات سلطتين .
- توسيع تشكيلة مجلس النقد والقرض بصفته سلطة نقدية من سبعة أعضاء إلى عشرة أعضاء معينين من المختصين في مجال الاقتصاد والقرض والنقد .

قانون النقد والقرض الجديد لسنة 2003 :

- لقد تمت مراجعة قانون النقد والقرض نظرا للأوضاع الاقتصادية والمالية الجديدة التي عرفتها الجزائر، والتي تميزت بما يلي :
- النمو السريع لعدد المتعاملين الاقتصاديين المحليين والأجانب .
 - تنوع المجال البنكي والمالي، وذلك من خلال ظهور عدة بنوك ومؤسسات مالية .
 - الارتفاع السريع للمديونية الخارجية، وضرورة تسييرها.

⁽¹⁾-M. Lacheb, « Droit Bancaire », Imprimerie moderne des arts graphiques, Alger, 2001, PP34-35

أولا : تعريف البنوك المركزية

- كان تعريف (سام ويلسون) وهو بنك البنوك ووظيفته هي التحكم في القاعدة النقدية التي من خلالها يستطيع أن يتحكم في العرض النقود¹ .
- وكذلك يعرف بأنه مؤسسة مصرفية هدفها الرقابة على كمية النقود واستعمالها بصورة تسهل تنفيذ السياسة النقدية التي يجري وضعه من قبل البنك نفسه²

المطلب الثالث : تطور البنوك التجارية والمركزية في الجزائر

أولا : تطور البنوك التجارية في الجزائر

لقد تطورت البنوك التجارية نتيجة الظروف والمتطلبات التي سائر التطورات الاقتصادية على مر السنين, فنج أن الصيرفة في أوروبا وإيطاليا بالذات هم أو من طرق الباب فلقد كان التجار ورجال الأعمال يودعون أموالهم لديها وهكذا نشأت الوظيفة الكلاسيكية الأولى للبنوك وهي إيداع الأموال, وكان المودع إذا أراد ذهبه يعطي الصائغ الإيصال ويأخذ الذهب مكسبا في خزائن الصائغ وقد ننتبه إلى الصائغ هذه الحقيقة فصار يقرض مما لديه من الذهب مقابل فائدة وهكذا نشأت الوظيفة الكلاسيكية الثانية للبنوك وهي الاقتراض, إلى خلق النقود أو إصدارها فقد نشأت عندما اقترض يأخذ شكل إيصال بدوره للصائغ (بدلا من الذهب الحقيقي) ويعطيه للمقرض وخاصة بعدما أصبح الناس يثقون بهذه الإيصالات الإيصالات قابلة للاستبدال بالذهب في أي وقت كما يشاؤون مما دلتهم على ذلك تجارة العديدة من خلال تعاملهم مع البضائع , ومن ضمن ما قامت به الجزائر من تحولات على مستوى البنوك التجارية في بداية الاستعمار وبعد الاستقلال من تغيرات جذرية من إنشاء البنوك جديدة عبر مستوى الوطن مع الإصلاحات حسب القانون النقد والقرض .

لقد حاولت الجزائر بعد الاستقلال أن تحافظ على سلطتها العليا, إذ تبنت مختلف الإجراءات السياسية الهادفة إلى إنشاء نظام مصرفي مستقل, ويبرز ذلك من النقاط التالية :

1. فصل الخزينة العمومية الجزائرية عن الخزينة الفرنسية في 09 أوت 1962

(1) زكريا الدوري, يسرى السامرائي, البنوك المركزية والسياسات النقدية, دار اليازوري العممية, الطبعة العربية, عمان, 2006, صص: 13, 14.

(2) أحمد حسف عطشاف الذباني, الجهاز المصرفي والاستقرار الاقتصادي, دار أمانة لنشر والتوزيع, عمان- الأردن, 2013, صص: 14.

1. إنشاء الصندوق الجزائري للتنمية في 07 ماي 1963، وكانت مهمته جمع وتعبئة الموارد الداخلية والخارجية للدولة وتوجيهها إلى تمويل استثمارات طويلة المدى بشكل خاص
2. إنشاء العملة الوطنية الممثلة في الدينار الجزائري وذلك في 10 أفريل 1964 بغرض وضع حد لتهرب رؤوس الأموال، وقد حددت قيمة الدينار منذ 1964 إلى يومنا هذا بـ180 ملي غرام من الذهب .
3. تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 ليحل محل صندوق التضامن للدوائر والبلديات في الجزائر،

ثانيا تطور البنوك المركزية في الجزائر

إن الجزائر كبقية دول العالم، ومن أجل تحسين مستوى أداء مؤسساتها المصرفية والمالية تجاوبا مع التغيرات الاقتصادية والمالية الحاصلة، عرف جهازها المصرفي عدة محطات وتطورت هامة، تهدف إلى تفعيل الوظيفة المصرفية.

الجهاز المصرفي قبل قانون النقد والقرض سنة 1990 هو بنك تم إصدار دون أن تكون له كل الحقوق التي لمثله في الدول ذات السيادة، والتي كانت في الحقيقة امتدادا للنظام المصرفي الفرنسي¹

لقد ورثت الجزائر نظاما مصرفيا واسعا مملوكا ل رأس المال الفرنسي، ونتيجة لذلك فقد واجهت الجزائر وضعاً اقتصاديا صعبا بسبب سحب الودائع وهجرة رؤوس الأموال مع من هاجر من المحتلين ومغادرة الإطارات الفرنسية المسيرة لتلك البنوك من جهة ثانية، الأمر الذي أدى بالسلطات الجزائرية إلى تحدي تلك الصعاب والإقدام على تأميم هذه البنوك قصد تعبئة مواردها المالية المتواضعة خدمة للاقتصاد الوطني، فكانت أولى خطوات التحول في الجهاز المصرفي الجزائري بعد الحصول على السيادة الوطنية

البنك المركزي الجزائري **BCA (Algérie'd Centrale Banque)** : لقد تقرر إنشاء مؤسسة إصدار جزائر لتحل محل بنك الجزائر ابتداء من 1963/01/01، طبقا للقانون رقم 62-144 المصادق عليه من قبل المجلس التأسيسي في 1962/12/13

الخزينة العامة **(Public Trésor)** : لقد تم إنشاء الخزينة العامة الجزائرية في أوت 1962

الصندوق الجزائري للتنمية **(CAD Développement de Algérienne Caisse)** : تم تأسيس هذا الصندوق بموجب القانون 63-165 بتاريخ 1963-05-07 وألحقت به أربع مؤسسات مصرفية هي القرض العقاري، القرض الوطني، صندوق

(1) بو ارس أحمد، عياش زويبير، الجهاز المصرفي الجزائري في ظل التكيف مع المعايير الدولية للرقابة المصرفية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد

صفقات الدولة وصندوق تجهيز وتمية الجزائر، حيث وضع هذا الصندوق مباشرة تحت وصاية وزارة المالي وكلف بتمويل الاستثمارات المبرمجة في إطار المخططات التنموية إلى جانب تمويل الشركات الوطنية التي تأسست في نهاية الستينات¹.

البنك الوطني الجزائري (Banque Nationale Algérie) : أنشئ بموجب الأمر 66 - 178 بتاريخ 13-06-1966 كأداة للتخطيط المالي ودعامة لعملية التحول الاشتراكي في القطاع الزراعي، ومن أهم الأنشطة التي أسندت للبنك إلى جانب العمليات المصرفية التقليدية التي يقوم بها كبنك تجاري هو تنفيذ خطة الدولة في مجال الائتمان القصير والمتوسط الأجل

القرض الشعبي الجزائري : أنشئ بموجب الأمر 67 - 75 المؤرخ في 14-05-1967، فبالإضافة إلى وظائفه التقليدية كبنك تجاري أسندت له مهمة تمويل القطاع العمومي وخاصة قطاع السياحة والأشغال العامة والبناء والري والصيد البحري

بنك الجزائر الخارجي : تأسس بموجب المرسوم 67 - 204 بتاريخ 01-10-1967، بعد تأميم خمس بنوك وهي القرض الليوني، البنك الفرنسي للتجارة الخارجية، الشركة العامة، بنك باركليز وبنك البحر الأبيض المتوسط

(1) بعلي حسني مبارك، مرجع سبق ذكره، ص63.

المبحث الثاني : ماهية البنوك أهدافها وأهميتها

لقد احتل النظام البنكي منذ فترات طويلة أهمية بالغة في مختلف المنظومات الاقتصادية، وله أهمية كبيرة في الاقتصاد حيث تمثل البنوك المصدر الأساسي لتمويله والقناة الرئيسية لتداول الكتلة النقدية .

المطلب الأول ماهية البنوك

أولا ماهية البنوك

تعريف البنوك هو الذي ما أصدره المشرع الجزائري المتعلق بقانون النقد والقرض الذي ينص على أن البنك هو شخصية اعتبارية تتمتع بصفة دائمة كل وظائف البنوك من استقبال الودائع , منح القروض وتوفير وسائل الدفع وتسييرها¹ .

ثانيا تعريف اقتصاديا للبنك

يقصد بالبنوك بصفة عامة المؤسسات التي من اختصاصها وأغراض تأسيسها قبول الودائع من العملاء وتنفيذ أوامرهم المتعلقة بحساباتهم و صرف و تحصيل وإصدار الشيكات , وكذلك منح خصم الأوراق وفتح الحسابات الجارية و تشغيلها فكلمة بنك (banc, banque) مشتقة من الكلمة الإيطالية banco وتعني مصطبة (banc) وكان يقصد بها في البدء المصطبة التي يجلس عليها المصرفين لتحويل العملة , وفي النهاية أصبح يقصد بها المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجري فيه المتاجرة بالنقود² . كما يعتبر منشأة مهمتها الأساسية جمع واستقطاب النقود بهدف إعادة إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية محددة³ . كما يمكن القول أن موضوعها الأساسي أن تستعمل لحسابها الخاص بعملية تسليف الأموال التي تتلقاها من الجمهور⁴

(1) المادة 144 من القانون 90 / 10 الصادر بتاريخ 14 / 04 / 1990 المتعلق بقانون النقد والقرض.

(2) شاكر القزويني، محاضر في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2 ، الجزائر، 1992 ، ص 24 - 25 .

(3) خليل الشماع، إدارة المصارف، جامعة بغداد ،كلية الإدارة والاقتصاد، سلسلة دراسات في إدارة الأعمال ، الطبعة الثانية، بغداد، 1975 ، ص 3.

(4) فريد الصلح، مورييس النص، الصرف و الأعمال المصرفية، بَنُوت، الأهلية للنشر و التوزيع، 1989 ، ص13

وبالتالي هو مكان التقاء عرض الأموال بالطلب عليها "، بمعنى أن المصارف تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ل يتم إقراضها إلى من يستطيع يرغب في الاستفادة وإفادة المجتمع منها عن طريق استثمارها¹.

ففي الولايات المتحدة الأمريكية يقوم المصرف بهذه الأعمال بعد حصول على تصريح للقيام بأعمال المصارف سواء حصلت على هذا التصريح من الحكومة المركزية أو من حكومة الولاية التي تباشر فيها نشاطها².

المطلب الثاني : أهمية البنوك

أولا أهمية البنوك : تكمل أهمية البنوك في العصر الحديث بأهمية كبيرة على مستوى الودائع الكبيرة والصغيرة التي

تحقق من خلالها استثمارات الكبير وذلك لما يلي :

1. عدم هذه الوساطة بتعيين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس بالشروط والمدة الملائمة للثنيين .
2. عدم وجود المصارف تكون المخاطرة أكبر لاقتصار المشاركة على مشروع واحد .
3. نظرا لتنوع استثمارات المصارف فإنها توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية
4. تستطع المصارف نظرا لكبر حجم الأرصدة أن تدخل في مشاريع طويلة الأجل .
5. يتم تقديم أصول مالية متنوعة المخاطر مختلف عائد وتختلف الشروط المستثمرين فإنها تستوعب جميع الرغبات .
6. تشجيع الأسواق الأولية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي يحجم عنها الأفراد خوفا من المخاطر.
7. أن وساطة البنوك تدر عائدا مما يقلل الطلب على النقود .سيولة بتقديم أصول قريبة من النقود .
8. دورها تنشيط والفعالية وقدرتها على التمويل المشاريع التنموية
9. خروجها من النشاط والوظائف التقليدية وقيامها بمهام تقديم خدمات مصرفية حديثة
10. قيام بدور الوسيط للعملاء في السوق المالي من شراء وبيع الأوراق المالية وتحصيل الأرباح الناحية لصالح العملاء

مقابل عمولة معينة

11. شراء وبيع الأوراق المالية لحسابها الخاص في السوق المالية

12. اتساع نشاطها وتطوير خدمة التجارة الخارجية ويمثل هذا النشاط في الاعتماد المستندة والحولات وأسعار

العمولات وغيرها

(1) زيد سليم رمضان، محفوظ أجد جودة، إدارة البنوك، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، 2003 ، ص03
(2) خالد أمث عبد الله، العمليات المصرفية، الطرق المحاسبية الحديثة)، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، 2003 ، ص15

المطلب الثالث : أدوات البنوك وأهدافها

أولا : أدوات البنوك

1. تقديم الخدمات المالية للأفراد والمؤسسات
2. القيام بمختلف العمليات البنكية نقدا وعن طريق الشيكات، الكمبيالات، التحويلات، إجبار الصناديق الحديدية
3. منح القروض بمختلف أشكالها
4. تمويل التجارة الخارجية
5. دراسة كل العمليات البنكية الخاصة بالصرف والقرض في إطار التشريع البنكي القائم
6. جمع الودائع من الجمهور على خالف أنواعها: ودائع تحت الطلب، ودائع الأجل
7. القيام بمختلف خدمات الوساطة نسبة إلى عملية الشراء والبيع والاكتتاب بالسندات العامة الصادرة عن الدولة والأسهم
8. تسليم القيم المنقولة وتحويلها أو رهنها، كما أن البنك يساهم في رأس مال عدة مؤسسات منها :

- وحدة الأبيض المتوسط للبنوك

- بنك المغرب العربي الاستثمارات والتجارة

- الشركة المختلطة الجزائرية المغربية للتجارة

- شركة الاستثمارات والتمويل الجزائر.

ثاني أهداف البنوك :

يهدف النشاط المالي في البنك إلى تعظيم ثروة ملاك المشروع أو بمعنى آخر تعظيم قيمة السهم في سوق الأوراق المالية بما يؤدي لتعظيم ثروة أصحاب حق الملكية وتعظيم الثروة هذا يأتي عن طريق تعظيم الإيرادات أو تخفيض المصروفات أو كلاهما معا¹

يقوم البنك بتقديم خدمات مالية حسب القدرة، من خلال موارد المتاحة له وتمثل حلول للمشاكل المالية المتجددة والمتغيرة لعملائه المتوقعين .

يخلق الآلية والمرونة التي تمكن البنك من التغير الحادث في المحيط المصرفي من القوائم.

- القيام بمختلف العمليات (جمع الودائع، منح القروض...) في أحسن الظروف
- فتح مزيد من وكالات التابعة له على الأقل لتوفير الوكالات على مستوى التراب الوطني
- مواكبة الإصلاحات النقدية والتطور التكنولوجي بإدخال تقنيات ووسائل حديثة
- احتلال مكانة إستراتيجية ضمن الجهاز المصرفي الجزائري
- إحداث تنمية اقتصادية،

(1) عبد العاطي لاشين منسى - إدارة البنوك - غير مبين الناشر 2002 ص 13

المبحث الثالث : أقسام ومكونات النظام البنكي

أصبح العالم يشهد تطور ملحوظا وكبيرا في ظل نظام البنوك وعلى رأسها نظام البنوك المركزية وما يقابلها من ظهور أنظمة تتفاعل مع معاملها وهي البنوك التجارية والإسلامية، وكل نظام يسعى لتطوير خدمات بنكية.

المطلب الأول : أقسام ومكونات نظام البنك المركزي في الجزائر

تمثل أقسام البنك المركزي حسب هيكل نظام البنك المركزي في الجزائر :

1 . المحافظ ونوابه :

حسب الأمر رقم (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، وحسب المواد رقم (13-14 - 15-16-17) من هذا الأمر، يقوم بإدارة بنك الجزائر مجلس إدارة يترأسه المحافظ، ومن بين أعضائه ثلاثة نواب محافظ، يعين جميعهم بموجب مرسوم رئاسي، كما تتم إقالة كل منهم بموجب مرسوم رئاسي أيضا .

ولا يمكن للمحافظ ونوابه ممارسة أي نشاط أو مهنة أو تولي أي منصب خلال فترة ولايتهم، ما عدا تمثيل الدولة لدى المؤسسات العمومية الدولية ذات الطابع المالي أو النقدي أو الاقتصادي، حيث تتنافى وظائف المحافظ ونوابه مع التمثيل الانتخابي وأي مهمة حكومية أو وظيفة عمومية . كما لا يمكنهم اقتراض أي مبلغ من أي مؤسسة جزائرية أو أجنبية، ويرفض أي تعهد صادر عنهم في محفظة بنك الجزائر، ولا في محفظة أي بنك عامل في الجزائر.

يتولى المحافظ إدارة شؤون بنك الجزائر، حيث يتخذ جميع الإجراءات التنفيذية، ويقوم بجميع الأعمال في إطار ما ينص عليه القانون، كما يقوم بالمهام التالية :

1. التوقيع باسم بنك الجزائر على جميع الاتفاقيات والمحاضر الخاصة بالسنوات المالية والحصائر وحسابات النتائج
2. تمثيل بنك الجزائر لدى السلطات العمومية في الجزائر وسائر البنوك المركزية الأجنبية، والهيئات المالية الدولية، وبشكل

عام لدى الغير

3. يمثل المحافظ بنك الجزائر كمدعي ومدعى عليه، ويتخذ جميع التدابير التنفيذية والاحتياطية التي يراها ملائمة.
4. يشتري ويبيع جميع الأملاك المنقولة وغير المنقولة؛
5. تنظيم مصالح بنك الجزائر وتحديد مهامه؛
6. يوظف ويعين في الوظائف، كما يقوم بترقية وعزل مستخدمي بنك الجزائر ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون الأساسي
7. يحدد مهام كل واحد من النواب، كما يحدد صلاحياتهم
8. يعين ممثلي بنك الجزائر في مجالس المؤسسات الأخرى، عندما يكون مثل هذا التمثيل مقررا
9. مكن للمحافظ أن يفوض صلاحية التوقيع إلى مستخدمين من بنك الجزائر، كما يمكنه أيضا

2 . المديرية العامة :

- ، وقد تم ذلك بعد صدور القانون رقم (90-10) المتعلق بالنقد والقرض .وَحَالِيَا، فإن هيكل بنك الجزائر وبالإضافة إلى منصب المحافظ ونوابه الثلاثة ومجلس الإدارة ومجلس النقد والقرض، هناك أيضا 11 مديرية عامة، والتي تتفرع بدورها إلى مديريات مركزية وعددها 34 مديرية مركزية، وهذه الأخيرة بدورها تتفرع إلى نيابات مديريات وعددها 79 نيابة مديريةية، وسنكتفي بذكر المديرية العامة، وهي كما يلي :
1. **المديرية العامة للقرض والتشريع البنكي** : ومن أهم الوظائف التي يقوم بها وهي تسيير السوقين المالي والنقدي وإعادة تمويل البنوك، وكذلك التشريع البنكي ومنح الرخص لإنشاء البنوك.
 2. **المديرية العامة للمتشحية العامة** : وتقوم هذه المديرية في آن واحد بمراقبة وكالات بنك الجزائر، ومراقبة البنوك التجارية والمؤسسات المالية .
 - المديرية العامة للشبكة** : ومهمتها المساعدة في تسيير وكالات بنك الجزائر

1. المديرية العامة للإدارة والوسائل : وتقوم بتسيير واستغلال وسائل الإعلام الآلي والمحاسبة والموازنة، بالإضافة إلى تسيير الوسائل العامة وكذلك التكوين
2. المديرية العامة للدراسات : ووظيفتها القيام بجمع الإحصائيات، والعلاقات مع التنظيمات الرسمية المتعددة الأطراف، وتحليل الظروف الاقتصادية وكذلك نشر الوثائق وترجمتها
3. المديرية العامة للعلاقات المالية الخارجية : ومهمتها تسيير الأرصدة، والعمليات مع الخارج والسهر على المصالح البنكية مع الخارج، وكذلك على الأسواق والتمويلات الخارجية
4. المديرية العامة للصراف : ومن وظائفها مراقبة عمليات الصرف، وتسيير المديونية الخارجية وكذلك ميزان المدفوعات
5. المديرية العامة للصندوق العام : وتقوم بإصدار وإلغاء الأوراق النقدية ومراقبتها
6. المديرية العامة للمطبعة : ووظيفتها طبع الأوراق النقدية والميداليات، والبرمجة والصيانة
7. المديرية العامة للمدرسة العليا البنكية : وتسهر هذه المديرية على التكوينات قصيرة وطويلة المدى، وكذلك طبع الوثائق البيداغوجية

2. مجلس الإدارة ومجلس النقد والقرض :

قبل تعديل قانون النقد والقرض في سنة 2001 ، كان لمجلس النقد والقرض دورين، حيث كان يمثل مجلس إدارة بنك الجزائر والسلطة النقدية في نفس الوقت، وجاء هذا التعديل ليفصل بين هذين الدورين بإنشاء مجلس إدارة بالإضافة إلى مجلس النقد والقرض. وحسب المواد من المادة 18 في المادة 25 من الأمر رقم (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، فإن مجلس إدارة بنك الجزائر يتكون من المحافظ رئيسا ونواب المحافظ الثلاثة، كأعضاء.

تتمتع مجلس الإدارة بنك الجزائر بالصلاحيات واسعة وذلك لإدارة شؤون البنك ضمن ما يحدد القانون وتمثل هذه الصلاحيات فيما يلي :

1. يقوم المجلس في إعادة تنظيم العام للبنك ، مع فتح الفروع ووكالات وإقفاؤها، ويوافق على نظام مستخدمي بنك الجزائر وسلم رواتبهم ، ويصدر الأنظمة التي تطبق على بنك الجزائر.
2. يعمل المجلس الإدارة في كل اتفاقية بناء على طلب المحافظ .
3. يقوم مجلس الإدارة في شراء القيم المنقولة وغير منقولة وبيعها .
4. يرخّص بإجراء المصالحات والمعاملات يحدد الشروط والشكل الذي يضع له بنك الجزائر حساباته ويوفّقها.
5. يضبط توزيع الأرباح، ويوافق على التقرير السنوي الذي يقدمه المحافظ لرئيس الجمهورية باسمه ، وحسب المواد من المادة 58 إلى المادة 62 من الأمر رقم (11-03) والمتعلق بالنقد والقرض، فإن مجلس النقد والقرض يتكون من الأعضاء الآتي ذكرهم :

1. لأعضاء مجلس الإدارة لبنك الجزائر
2. شخصان يختاران نظرا لقدراتهما الاقتصادية والنقدية، ويتم تعيينهما بموجب مرسوم رئاسي
3. الإصدار النقدي وتغطيته
4. أسس وشروط عمليات بنك الجزائر، ولا سيما فيما يخص الخصم والسندات تحت نظام الأمانة ورهن السندات
5. لعامة والخاصة، والعمليات لقاء معادن ثمينة وعمليات أجنبية
6. تحديد السياسة النقدية والإشراف عليها ومتابعتها وتقييمها، من خلال تحديد الأهداف المتعلقة بتطوير مختلف

مكونات الكتل :

1. لتقديرة وحجم القروض
2. غرفة المقاصة
3. سير وسائل الدفع وسلامتها
4. شروط إنشاء البنوك والمؤسسات المالية، لا سيما تحديد الحد الأدنى من رأس المال
5. شروط فتح مكاتب تمثيلية البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية في الجزائر، كما يتخذ مجلس النقد والقرض القرارات الفردية التالية :

- الترخيص بإنشاء البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية والأجنبية، وتعديل هذه الترخيصات

- تفويض صلاحيات فيما يخص تطبيق نظام الصرف
- القرارات المتعلقة بتطبيق الأنظمة التي يسنها المجلس

3 مراقبة بنك الجزائر :

حسب المادتين (26-27) من الأمر (03-11) والمتعلق بالنقد والقرض، تتولى مراقبة بنك الجزائر هيئة رقابة مكونة من مراقبين، يتم تعيينها بموجب مرسوم رئاسي، كما تنتهي مهامها بموجب مرسوم رئاسي أيضا. ويشترط في المراقبين أن يتمتع كل منها بكفاءات، لا سيما في مجال المالية ومحاسبة البنوك المركزية، والتي تؤهلها للقيام بمهمة. مارس المراقبان وظائفها بالدوام الكامل، ويكونان في وضعية انتداب من إدارتها الأصلية، حيث يقومان بمراقبة عامة تشمل جميع مصالح بنك الجزائر وكل العمليات التي يقوم بها، كما يمارسان مراقبة خاصة على مركزية المخاطر ومركزية المستحقات غير المدفوعة، بالإضافة إلى مراقبة تنظيم السوق النقدية وسيرها.

4 هيئات الرقابة :

- 4-1 حسب المواد من المادة 105 إلى المادة 114 من الأمر (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، تنشأ لجنة مصرفية مكلفة بمراقبة حسن تطبيق القوانين والأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات المالية ومراقبة المخالفات المثبتة. تتخذ اللجنة المصرفية قراراتها بالأغلبية، وتتألف من الأعضاء الآتي ذكرهم، والذين يعينهم رئيس الجمهورية لمدة خمس سنوات :
- المحافظ أو نائب المحافظ الذي يحل محله كرئيس .
 - قاضيان ينتدبان من المحكمة العليا، يقترحهما الرئيس الأول لهذه المحكمة بعد استشارة المجلس الأعلى للقضاء؛ ثلاثة أعضاء، يتم اختيارهم نظرا لكفاءتهم في الشؤون المصرفية والمالية .

كما تزود اللجنة بأمانة عامة، ويحدد مجلس إدارة البنك صلاحياتها وكيفية تنظيمها وعمالها بناء على اقتراح من اللجنة .

4-2 مركزية المخاطر :

حسب المادتين (97-98) من الأمر رقم (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، تلزم البنوك والمؤسسات المالية باحترام ضوابط التسيير الهادفة إلى ضمان سيولتها وقدرتها على الوفاء اتجاه الغير ولا سيما اتجاه المودعين، وكذا ضمان توازنها المالي، ويجب عليها

بشكل خاص أن تحترم نسب تغطية وتوزيع المخاطر. ينظم ويسير بنك الجزائر مصلحة لمركزة المخاطر تدعى "مركزية المخاطر" وتتضمن اللائحة (92-01) المؤرخة في 22 مارس 1992 تنظيم مركزية المخاطر وعملها، حيث يحدث بنك الجزائر ضمن هيكله "مركزية المخاطر"، والتي تطلع بمهمة التعرف على الأخطار المصرفية وعمليات القرض التجاري، التي تتدخل فيها أجهزة القرض¹.

4 مركزية عوارض الدفع: يتضمن النظام رقم (92-02) المؤرخ في 22 مارس 1992 تنظيم مركزية للمبالغ غير المدفوعة، حيث يحدث هذا النظام ضمن هيكل بنك الجزائر "مركزية للمبالغ غير المدفوعة"، ويجب أن ينضم إليها جميع الوسطاء الماليين، تبليغ الوسطاء الماليين وكل سلطة أخرى معنية دوريا قائمة عوائق الدفع، وما يترتب عنها من متابعات .

ويجب أن يعلم الوسطاء الماليون مركزية المبالغ غير المدفوعة بعوائق الدفع التي تطرأ على القروض التي منحوها أو وسائل الدفع الموضوعة تحت تصرف زبائنهم .

4-4 مركزية الميزانيات :

يتضمن النظام رقم (96-07) المؤرخ في 3 جويلية 1996 تنظيم "مركزية الميزانيات" وسيرها، حيث يتم إنشاؤها لدى بنك الجزائر طبقا لمهامها المتمثلة في مراقبة توزيع القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، وذلك قصد تعميم استعمال طرق موحدة في التحليل المالي الخاص بالمؤسسات ضمن النظام المصرفي. وتمثل مهمة مركزية الميزانيات في جمع المعلومات المحاسبية والمالية، ومعالجتها ونشرها، والمتعلقة بالمؤسسات التي تحصلت على قرض مالي من بنوك ومؤسسات مالية وشركات اعتماد إيجاري. وتتضمن المعلومات المحاسبية والمالية - حسب مفهوم هذا النظام - كل من الميزانية وجدول حساب النتائج والبيانات

(1) يقصد بأجهزة القرض في هذه اللائحة كل من البنوك والمؤسسات المالية وأي مؤسسة قرض أخرى

ويجب أن تكون المعلومات المحاسبية والمالية موضوع التسجيل والمراقبة، موافقة للمعطيات الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد التجاري، وفقاً للمودج موحد يضعه بنك الجزائر،

المطلب الثاني : أقسام ومكونات البنوك الإسلامي

أولاً تعريف البنوك الإسلامية :

البنوك الإسلامية عرفتها اتفاقية الإنشاء للاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، بأنها تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص القانون بإنشائها وفق الشريعة الإسلامية، على الالتزامات بمبادئها وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذاً وعطاءً، ناقصاً، ولا يعكس خصائص وأهداف النظام المصرفي الإسلامي، ذلك أن هناك بنوكاً لا تتعامل بالربا مثل البنوك الزراعية في الهند حالياً والبنوك التعاونية في ألمانيا في الثلاثينيات من القرن الماضي، ولكنها مع ذلك ليست بنوكاً إسلامية. لذلك يجب إعطاء تعريف أكثر وضوحاً، يتم من خلاله حصر التعامل بالمباح وعدم التعامل بالربا، وكذلك تطبيق أحكام الاقتصاد الإسلامي بجميع أوامره ونواحيه، وتحقيق أهدافه في مجالات عملها كافة، وعلى الرغم من وجود عدد من التعريف للبنك الإسلامي، إلا أنه يمكن تعريف البنك الإسلامي على أنه مؤسسة مالية نقدية شرعية تقوم بالأعمال والخدمات المالية والمصرفية على أساس قواعد الشريعة الإسلامية، التي تسمح بنمو الموارد المالية نمواً صحيحاً ويحقق أقصى عائد مالي يشارك في تحقيق أهداف تنمية اقتصادية كانت اجتماعية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية السمحة¹

ويتضمن مفهوم البنوك الإسلامية عناصر أساسية هي : الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية من حيث عدم التعامل بالربا و الالتزام بالحلال و الابتعاد عن الحرام .

حسن اختيار القائمين على إدارة الأموال بهدف ضمان تنفيذ الأحكام الشرعية في المعاملات المصرفية .

ضمان الشفافية في المعاملات المصرفية مع المتعاملين الاقتصاديين .

(1) محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية: أحكامها، مبادئها وتطبيقاتها المصرفية، دار الميسرة، عمان، 2008، ص 49 .

الحرص على الطرق الشرعية للربح مع تعظيم معدل العائد على الأموال المستثمرة في البنك تحقيق التوازن في مجالات الاستثمار المختلفة وفقا للأولويات الإسلامية .

البنوك الإسلامية هي :

مؤسسة مالية مصرفية لتجميع الأموال و توظيفها في نطاق الشريعة الإسلامية بما يخدم المجتمع الإسلامي ، وتحقيق عدالة التوزيع ، ووضع المال في المسار الصحيح ، في ظل إدارة اقتصادية سليمة ،

باجتناب التعامل بالفائدة أخذا و عطاء بوصفه تعاملًا محرما و باجتناب أي عمل آخر مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية¹

ويمكن القول أن البنك الإسلامي هو مؤسسة مصرفية لا تتعامل بالفائدة أخذا و عطاء ، تقوم على مبدأ التكافل الاجتماعي وتحقيق المصلحة العامة لأفراد المجتمع ، كما يقوم بتقديم خدمات مصرفية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية .

ثانيا : أقسام ومكونات البنوك الإسلامي

يتكون البنك الإسلامي من عدة أقسام منها :

1. قسم أو دائرة الودائع
2. قسم الاستثمار ويمثل كل شعب المراجعة والمشاركة والمضاربة .
3. قسم الاستثمار كذلك كل شعب الصرف الأجنبي الذي يتعامل ببيع وشراء العملات بسعرها الحاضر والاستثمار بالعملات الأجنبية .
4. قسم الحسابات المركزية كذلك يمثل كل شعب المحاسبة المختلفة .
5. قسم التجارة الخارجية ويمثل شعب أو دوائر الإعتمادات والحسابات التحويلية.
6. الدائرة القانونية .
7. الدائرة الإدارية .
8. دائرة الرقابة الشرعية .
9. دائرة أو قسم البحوث والتطوير والتدريب .

(1) محمد محمود العجلوني، مرجع سبق ذكره .

المطلب الثالث : أقسام ومكونات البنوك التجارية في الجزائر

أولا : أقسام ومكونات البنوك التجارية في الجزائر

مكونات البنوك التجارية : تتكون البنوك التجارية من الأقسام إدارية العامة في دمشق تشمل عددا من المديرات يرأس

كل منها مدير مسؤول أمام المدير العام , تتكون إدارة العامة من المديريات التالية :

1. مديرية أمانة السر .
2. مديرية الشؤون الإدارية .
3. مديرية الشؤون القضاء والقانونية .
4. مديرية الشؤون التقنية .
5. مديرية العلاقات الخارجية .
6. مديرية التسليف .
7. مديرية الخاطر .
8. مديرية الشؤون المالية .
9. مديرية المحاسبة العامة .
10. مديرية التخطيط والتطوير .
11. مديرية الرقابة الداخلي .
12. مديرية الشؤون المالية تعمل هذه المديرية على قيام بالأعمال والمهام التي تتعلق بإدارة المباني وكافة ممتلكات المصرف واستثمارها وكذلك المشاريع الاستثمارية ومتابعة تنفيذها وإعداد مشاريع الخطة المالية للمصرف , ويتكون مديرية الشؤون المالية مما يلي :

1. مكتب السكرتارية .

2. دائرة الحطة والنفقات واللوازم .

3. دائرة الشؤون الفنية والمباني والتجهيزات¹ .

أقسام البنوك التجارية : الأقسام الداخلية للبنك التجاري تنقسم حسب الوظائف والخدمات التي تقدمها للعملاء فما هو مرتبط ارتباطاً مباشراً بالعملاء تسمى بالأقسام الفنية للبنك أما الأقسام الإدارية فهي التي تنظم عمليات الأقسام الفنية وتراقبها وتمسك حساباتها وتسجل إجابات القيود المحاسبية²

1. **الأقسام الفنية :** وهي التي تؤدي من خلال عمله ونشاطه اليومي إزاء العملاء وهي الأقسام الخاصة بالحسابات الجارية وحسابات الودائع لأجل وحسابات التوفير الأقسام الخاصة بالحسابات الجارية وحسابات الودائع لأجل وحسابات التوفير

2. **قسم الأوراق التجارية :** والذي يقوم بتحصيل قيم هذه الأوراق (الكبيالات) نيابة عن العملاء أو قبول خصمها، والاحتفاظ بها لحين الاستحقاق مقابل حصول البنك على فائدة معينة .

• قسم الأوراق المالية ويهتم بالتعامل بالأسهم والسندات في سوق الأوراق المالية يبعأ أو شراء باسم البنك أو بالوكالة عن العملاء أو غيرها .

• قسم الخزينة .

• قسم الاعتماد المستندية .

• قسم الحوالات والعمليات الخارجية .

• قسم المقاصة .

• قسم الكفالات .

• قسم تأجير الخزائن .

(1) إسماعيل إبراهيم عبد الباقي إدارة البنوك التجارية دار غيداء للنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2016- 1437 الأردن ص 31 - 32

(2) عبد الإله نعمة جعفر محاسبة المنشآت المالية دار حنين عام 1996

الأقسام الإدارية : وهي الأقسام الإدارية وهي الأقسام المسؤولة عن تنظيم سير العمل في البنك وتحدد مسؤولياته وفقا للمهيكل التنظيمي للإدارة العامة للبنك ما يلي :

- الشؤون الإدارية . الشؤون القانونية
- التحقيق والتفتيش .
- الشؤون المالية قسم الديوان
- العلاقات الخارجية
- الدراسات والأبحاث والمتابعة .
- شؤون الفروع .
- التسهيلات الائتمانية .
- العلاقات العامة
- شؤون الموظفين .
- الحاسب الآلي .
- التصوير

خلاصة :

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن الجهاز المصرفي في الجزائر يمثل العمود الفقري للاقتصاد البلاد وما يمكننا قوله والإشارة إليه أن للبنوك دورا هاما وأساسيا في العمليات المصرفية، بحيث يعرف بصفة أدق بأنه يقبل الأموال ويقترضها ويستفيد من ذلك وانه يقدم للمتعاملين تقنيات وطرق مختلفة سواء قصيرة الأجل أو المتوسطة كما أن البنك المركزي يقوم بدور أساسي في الحفاظ على توازن الجهاز المصرفي وتأمين استمراره ويسهر على المراقبة ومتابعة نشاطه بالإضافة إلى الدور التي تقوم به البنوك التجارية حيث أنها تمثل التجارة الخارجية بطرق ووسائل مختلفة وتعتبر كذلك مؤسسات ائتمانية تسعى إلى تحقيق الربحية من خلال الأموال التي يقدمها لها مختلف الأعوان الاقتصاديين في البلاد ويعتمد البنك التجاري على مصادر تغذية لمباشرة نشاطه سواء تعلق بموارده الذاتية أو الأموال الخاصة من رأس مال مدفوع واحتياطات وموارد خارجية تتمثل في موارد الزبائن وموارد إعادة التمويل وإعادة الخصم ومن جهة أخرى فإنه على البنك التجاري أن يعمل جاهدا من اجل توظيف هذه الموارد توظيفا رشيدا من خلال استخداماته المختلفة والتي تأخذ شكل قروض مصرفية أو اكتتاب في سندات الخزينة العام

الفصل الثاني

القروض العقارية
الإسلامية وقطاع
السكن بالجزائر

المبحث الأول: واقع قطاع السكن في الجزائر

إن أزمة السكن هي حصيلة سنوات عديدة من الإهمال لقطاع السكن وعدم التخطيط السليم له، وتعتبر من أهم المشاكل التي تعاني منها الجزائر، فقد اشتدت حدتها سنوات بعد الاستقلال لتجد البلاد نفسها أمام طلب هائل على السكن مقابل عرض هزيل خاصة بالمواصفات التقنية والاقتصادية.

المطلب الأول: نظرة شاملة على قطاع السكن في الجزائر

عرف الإسكان في الجزائر عدة تطورات تبعا للظروف المختلفة التي مرت بها البلاد، ويمكن لنا أن نميز مرحلتين هامتين لتطور أنماط الإسكان بالجزائر، تمثل في مرحلة ما قبل الاستقلال، وما بعد الاستقلال:

أولا : السكن ما قبل الاستقلال

عند النظر إلى العمارة الجزائرية نجدها متنوعة لأن الجزائر منطقة جغرافية متنوعة المناخ من الشمال إلى الجنوب، ومن الشرق إلى الغرب، هذا التنوع جاء من خلال إبداع الإنسان الذي أراد أن يدمج سكانه مع ثقافات مجتمعه، مع تنوع بيئتها ومناخها.¹ ويمكن التمييز بين أنماط السكن ما قبل الاستعمار وبين الأنماط التي وجدت خلال فترة الاستعمار وتختلف كما يلي:

1. أنماط السكن ما قبل الاستعمار:

في هذه المرحلة نميز ثلاث أصناف من السكن التقليدي هي:²

أ- الطابع التركي: وهو ما يميز خاصة المناطق الشمالية أي الساحل، ومثل ذلك قصبة العاصمة، مدينة تلمسان، المدينة القديمة لقسنطينة،

ب- الطابع البسيط والمتناسق: ويميز منطقة المرتفعات الجبلية والهضاب العليا كالأوراس والقبائل الكبرى.

(1) شادية محمد عزيزي، الملامح الأساسية لمشكل الإسكان و دور القروض المسيرة للتغلب عليه، د.ط، دار المستقبل العربي، مصر، 1985، ص15.

(2) شادية محمد عزيزي، مرجع سبق ذكره، ص16.

أما ما يميز المناطق الجافة والنصف جافة، فقد كان الإسكان في هذه المناطق على شكل قصور ونجده في واد ميزاب، وواد سوف وقصور بني عباس في الجنوب الغربي إلى منطقة الهقار بالجنوب في هذه المرحلة نلاحظ رغم التنوع في المساكن كل حسب مناخ وبيئة المنطقة، إلا أن هذه المساكن تظهر التماثل في بعض الخصائص الأساسية مثل الصحن الذي يتوسط المنزل، التماثل في شكل الشوارع والدروب..... وعلى العموم فإن مساكن المغرب العربي كلها كانت تخضع إلى عاملين يحددان طرزها وأثارها وهما يتماثلان في¹ :

- التراث المتوارث عبر الأجيال
- المستوى الحضاري الذي بلغه المسلمون خاصة في القرن 3 و4 للهجرة، وهي إن اختلفت بدرجات متفاوتة من منطقة لأخرى، بسبب الظروف الطبيعية كالمناخ والأرض أو بسبب الأحوال المادية لأهلها، لكنها لا تضل بصفة عامة متشابهة في إطار المغرب الإسلامي لخضوعها لنفس التأثيرات.²

ج - أنماط السكن خلال فترة الاستعمار:

- طبقت في هذه المرحلة سياسة عمرانية تخدم مصالح المستعمر ولا تراعي الأنماط العمرانية والمعمارية ومقومات الهوية الجزائرية، مما أدى إلى انقطاع النمط الأصلي وقد قام المستعمر بما يلي :
- تهديم جزء من بعض هذه المدن وتعويضها بالأنماط الأوروبية وإعادة إيواء الجزائريين في مساكن خاصة تفتقر إلى الشروط الصحية
- ظهور العمران المنتظم، حيث نصت القوانين على ضرورة وضع مخطط عمراني لكل مدينة زاد سكانها عن 100 000 ساكن
- ظهور السكن الاجتماعي الخاص بالمستوطنين باستعمال تقنيات غريبة حديثة فقد استقبلت الجزائر سنة 1871 أكثر من 727 000 مستوطن

(1) عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، اقتصاد التنمية، جامعة باتنة، 2013، ص22.

(2) عيسى بوراوي، مرجع سبق ذكره، ص23.

- اعتماد المستعمر على المخطط الشطرنجي وذلك لأسباب استعمارية¹.

ثانياً: السكن ما بعد الاستقلال

بعد خروج المستعمر تاركا وراءه مجال عمري تسوده فوضى عارمة وبعد مغادرة المستوطنين كان من الضروري

شغل أماكنهم مختلف الوظائف، هذا أدى إلى نزوح ريفي وبالتالي تعمير عشوائى والسريع وقد تم ما يلي:

- إعادة إسكان المتضررين في الحرب حسب ميثاق طرابلس سنة 1962

- إنشاء المخطط الوطني المبدئى سنة 1965

- إنشاء وزارة الأشغال العمومية والبناء لتطوير السكن

- في سنة 1968 تم إنشاء مكاتب دراسات لتطوير وتنظيم العمران في الجزائر

- إنشاء وزارة السكن والتعمير في سنة 1977 والتي كان اهتمامها الرئيسي منصب حول السكن ومعالجة مشاكله

ويلاحظ أن السكن في الجزائر هو مزيج بين عدة أشكال مختلفة مورثة من المراحل السابقة، هذا ما أدى إلى

ظهور بعض الفوضى على مستوى السكن بالجزائر، وتهتم السياسة الحالية بالتوسع أكثر في بناء المساكن العمودية

لمواجهة الحافزة للسكن.²

وتتميز الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر بعدة أنواع تختلف عن بعضها البعض من فئة إلى أخرى، وذلك حسب

دخل كل فئة، كما تختلف طرق الاستفادة من هذه السكنات ويمكن إيجازها فيما يلي:

1. السكن الاجتماعي:

يعرف السكن الاجتماعي، كل مسكن تم تمويله إجمالاً من الخزينة العمومية، فهو موجه للفئات السكانية التي تعيش

في ظروف غير لائقة، وال تسمح لها مواردها المالية دفع إيجار مرتفع أو اقتناء مسكن ملك.

قبل توزيع المساكن، تقوم لجنة تابعة للبلدية، بدراسة ملفات الطالبين للمساكن الاجتماعية،

2. المسكن العمومي الإيجاري:

(1) جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، د.ط، دار النور، الجزائر، 2000،

ص251.

(2) حاشن إيتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتى المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم علوم تسيير، تخصص:

نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2012، ص61.

دخل هذا النوع من السكن ضمن اختصاصات دواوين الترقية والتسيير العقاري، فهو ممنون من طرف الخزينة العمومية وموجه للأسر ذات الدخل المحدود والفئات الاجتماعية التي تقيم بمساكن غير لائقة وغير صحية.¹

3- السكن المدعم أو التساهمي:

يهدف هذا النوع من السكن إلى تلبية رغبة الأسر ذات الدخل المتوسط في حصولها على سكن مملك، من خلال دعم الدولة ومساهمة مالية للأسرة في ذلك. يمكن الحصول على هذا المسكن بخط جماعي، نصف جماعي أو الفردي.²

4. البيع بالإيجار:

يمثل نوع آخر من العرض السكني ممنون من الخزينة العمومية، موجه للفئات المتوسطة التي لا يقل مدخلها عن 40000 دج ولا يتعدى 5 مرات الأجر القاعدي.

تعطي هذه الصيغ اختيارات مختلفة لكل شرائح المجتمع في اختيار مسكنها وطريقة تمويله حسب مواردها وإمكانياتها المالية، تساهم هذه الصيغ كذلك في توفير سكن لائق، والقضاء على أزمة السكن.³

5. السكن الترقوي المدعم :

هو سكن جديد منجز من طرف مرقى عقاري، يتطابق مع خصوصية تقنية وشروط مالية محددة مسبقا، هذا النوع من السكن موجه إلى الفئة ذات الدخل المتوسط ، تتمثل شروط الاستفادة من الدعم المالي للدولة، في عدم امتلاك الشخص وزوجه ملكية عقارية (مبنية أو غير مبنية) وعدم استفادته من الصيغ الأخرى للسكن أو أي دعم آخر للدولة، مع إمكانية الاستفادة من قرض بـ 1% كفائدة.

وقد حظيت مشاريع السكن المدعم من إجراءات محفزة لإنجاحها، تمثلت في تخفيضات معتبرة لقيمة شراء العقار لصالح رئيس المشروع، حددت بـ 80% في الشمال، 90% لولايات الهضاب العليا و95% لولايات الجنوب، وقيمة فائدة بـ 4%.

(1) حاوشن ابتسام، مرجع سبق ذكره، ص62.

(2) جغار عابدة، الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2015، ص125.

(3) جغار عابدة، مرجع سبق ذكره ، ص126.

6. السكن الترقوي:

يهدف السكن الترقوي إلى تطوير الحاضرة السكنية الوطنية وتشجيع ترقية البناء ونوعيته، من مساحات ومواد بناء ومنطه، وهذا بإنشاء عمارات سكنية محسنة ذات استعمال سكني أو مزدوج، موجه للبيع أو الكراء أو بنايات فردية راقية، ينقسم السكن الترقوي إلى سكن ترقوي عمومي (تتكفل بإنجازه هيئات عمومية) والسكن الترقوي الخاص، ممول من موارد خاصة للمستفيدين في المشروع بالإضافة إلى دور البنوك في ذلك.¹

7. السكن الريفي:

عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التمهوية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1973-1970)، وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في المجال الزراعي، وكذا الاستقرار في الريف، كما يعرف السكن الريفي أنه مجموع المساكن المتواجدة بالريف أي خارج المدن.

لكل نوع من السكن شروط محددة يجب أن تتوافر في الشخص لاقتنائه السكن اللائق به، ويمكن ذكرها فيما يلي:

● السكن الاجتماعي : من بين الشروط التي يجب أن تتوافر في الشخص هي :

- يقيم منذ خمس (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج) .
- أن يكون يبلغ من العمر إحدى وعشرين سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.²

● السكن الترقوي العمومي :

- لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة.
- عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.
- قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذات.³

● السكن الاجتماعي التسهلي : من بين هذه الشروط نذكر ما يلي:

(1) جغار عابدة، مرجع سبق ذكره، ص127.

(2) www.despace.com تم زيارة الموقع بتاريخ 2022/05/01 على الساعة 23: 15.

(1) المرجع الإلكتروني نفسه.

- كل مواطن لم يستفد من سكن اجتماعي.
- كل مواطن لم يستفد وال يملك قطعة أرض أو سكن.
- كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون (أي 72000 دج) شهريا.

● **البيع بالايجاري :**

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وال يملك أو يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.¹

● **السكن الترقوي المدعم :** من بين الشروط نذكر منها :

- الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الأدنى المضمون.
 - لا تملك عقار موجه للسكن.
 - لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.
 - لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي والسكن البيع بالإيجار.
 - لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن.
- **السكن الريفي :** من بين الشروط نذكر منها:
- إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ستة (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
 - لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
 - لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
 - لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.

(1) جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في تسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص157.

المطلب الثاني : معدل وتكلفة شغل مسكن

تسعى كل المشروعات ومن بينها مشروعات البناء والمقاولات لوضع تكلفة مبدئية للمشروع بهدف مواجهة الطوارئ ومعرفة ما إذا كانت الموارد المالية كافية لتكملة المشروع أم لا.

أولا : مفهوم تقدير التكلفة في المشروعات السكنية

إن المقصود بتقدير التكلفة في مشروعات التشييد والإسكان هو محاولة معرفة التكلفة التقديرية للمشروع أو للبنود المختلفة أو كليهما تمهيدا للتعاقد وقبل البدء في أعمال التنفيذ، وذلك بناء على التصميمات التي تم تجهيزها، وكذلك بناء على متطلبات المالك ومتطلبات المشروع، وحيث أن هذه العملية برمتها تعتمد تماما على التخمين أو الفروض التي تختلف دقتها وهي تعتمد على عوامل كثيرة منها: طبيعة المشروع، الشخص المقدر وخبرته زمن التنفيذ تقنية وأسلوب التنفيذ، دقة البيانات المتوفرة....الخ. ونجد أنه من النادر أن تتطابق هذه التكلفة التقديرية مع التكلفة الحقيقية التي ينتهي بها المشروع، ولكن كلما كان هذا الفرق أقل ما يمكن كلما دل ذلك على دقة تقدير التكلفة ودرجة مهارة من يقوم بتقديرها، وبصفة عامة فإن تقدير التكلفة يعتبر ممتاز إذا كان هذا الفرق في حدود 10 بالمائة.¹

وتتم عملية تقدير التكلفة بناء على الخطوات التالية:

- حساب الكميات وتحديد أسلوب التنفيذ
- اختيار أطقم العمالة والمعدات المناسبة لتنفيذ هذه الكميات في زمن محدد، وذلك تبعا لإنتاجية أطقم العمل، وبحسب زمن التنفيذ المقدر بالعلاقة: زمن التنفيذ يساوي حجم العمل / الإنتاجية.
- حاب التكلفة المباشرة للبنود المحددة، وبذلك حساب مجموع تكلفة الموارد المكونة لكل مورد على حدى (عمالة، مواد، معدات)، ومجموع التكلفة المباشرة للبنود يمكن من الحصول على التكلفة المباشرة للمشروع ككل.

(1) قاسمي عائشة، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماست يف العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك نقود ومالية، جامعة ورقلة، 2013-2012، ص18.

- تقدير التكلفة الغير مباشرة للمشروع، وهي التكلفة التي لها صفة عمومية، والتي لا تضاف إلى بند معين: مثل تكلفة الإدارة العليا، تكلفة إدارة الموقع، ربح المفاوض، تكلفة المخاطر للتأمينات، تكلفة الضمان، وهذه التكلفة غير المباشرة تكون عادة نسبة من التكلفة المباشرة.¹
- حساب التكلفة الكلية التقديرية للمشروع كونها تسمح للقائمين على إنجازها والمفاوضين من ربط التكلفة بالبرنامج الزمني للمشروع، وعمل تقدير متزن بين تحقيق ربح كبير والتقليل من احتمالية كسب العطاء أو التقليل الربح بعض الشيء وزيادة احتمالية كسب العطاء.²

ثانيا : أهداف تقدير التكلفة للمشروعات السكنية

- لتقدير التكلفة في المشروعات السكنية عدة أهداف نذكر منها³ :
 - توفير وتأمين احتياجات المشروع من الخامات والمواد والعمالة والمعدات وكافة المتطلبات لتنفيذ المشروع طبقا للمدة المحددة وحسب البرنامج الزمني
 - معاونة صاحب المشروع في سهولة اختيار المفاوض الجاد في مرحلة العطاء
 - تسمح للمالك بتوفير وتأمين السيولة المطلوبة لتنفيذ المشروع في الوقت المحدد لتنفيذ وطبقا للبرنامج الزمني للمشروع في أخذ القرار في مرحلة دراسة الجدوى
 - تقدير التكلفة مهم للمفاوض لمعرفة لمعرفه وضعه قبل دخول العطاء
 - تحديد قيمة ونسبة هامش الربح
 - مكين المهندس المصمم من المفاضلة بين البدائل واختيار أحسنها للتصميم والتنفيذ.⁴

المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية

(1) عبد الرزاق سليم، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول - أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق - يومي 23/24 ماي 2012، جامعة المدينة، ص05.

(2) عبد الرزاق سليم، مرجع سبق، ص06.

(3) محمد عزوز، مشكلات الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2005-2006، ص:10.

(4) محمد عزوز، مرجع سبق ذكره، ص11.

تهدف السياسة السكنية إلى خلق التوازن في سوق السكن بين العرض والطلب، وكذلك الحد من أزمة السكن والبطالة، وسوف نتطرق فيما يلي إلى الأهداف الرئيسية للسياسة السكنية، وهي ثالث :

أولا : الأهداف الأساسية

يعتبر قطاع السكن حاجة أساسية للفرد، ومن أهم ما كشفت عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب اقتصادية، اجتماعية وثقافية، حيث أن المسكن يعتبر حاجة أساسية في حياة الفرد وعليه فإن من بين الأهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد مسكن، مع مراعاة كل التكاليف سواء تلك المتعلقة بالإنجاز أو المتعلقة بالقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني.¹

ثانيا: الأهداف الاجتماعية

بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر التصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، على هذا الأساس، فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبدل في مجال السكن على نحو أكثر إيجابية وكفاءة يتعين عليه أن يطور ما داخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم .

ثالثا: الأهداف الاقتصادية

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا متين بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، وكذلك بواسطة ميكانزمات مالية وأخرى ضريبية .

(2) بوخاري جمال الدين، إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص تنظيم إداري، 2015، ص: 14.

المبحث الثاني : ماهية القروض العقارية الإسلامية

القرض هو عملية الحصول على مبلغ من المال وتدير الاحتياجات المالية من جهات مختلفة البنوك والمؤسسات المالية والشركات و الأفراد واستثمارها وتوظيفها في أفضل استخدامات متاحة لها على ضوء العوائد المتوقعة والمخاطر المحيطة. يلجأ الكثير من الأفراد والمؤسسات للتمويل الإسلامي لما يتميز به من خصائص عديدة، لذا سنذكر في هذا المقال أهم المعلومات عن التمويل الإسلامي حتى نساعدك في كتابة بحث عن التمويل الإسلامي أو إيجاد المعلومة التي تنو إليها بسهولة ويسر.

المطلب الأول : تعريف القروض العقارية الإسلامية وخصائصها

أولاً : تعريف القرض العقاري الإسلامي

القرض العقاري الإسلامي هو العلم الذي يدرس مصادر الحصول على الأموال وتوظيفها واستخدامها واستثمارها بقصد الاسترباح أو التبرع بما يحقق منافع الفرد والمجتمع وعمارة الأرض، في إطار الشريعة الإسلامية وقواعدها ومقاصده. إذن، مما سبق، نستنتج أن القرض الإسلامي هو تمويل يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية، فمثلاً البنك الإسلامي لا يمكنه تقاضي فوائد على القرض ولا يمكنه أن يمول نشاطات محرمة إسلامياً؛ إذ أنه لا يوفر الإقراض بينما يوفر عملية البيع والشراء ومشاركة الربح والخسائر، ويجدر بالذكر أن التمويل الإسلامي يربط بين طريقة الحصول على الأموال وطريقة استخدامها، بينما يتم الفصل بينهما في التمويل التقليدي، لذا تقوم عقود التمويل الإسلامي دائماً على الربط بين مصادر الحصول على المال والمتابعة لطريقة استخدامها وتوظيفها واستثمارها⁽¹⁾.

(1) جميل سالم الزيدانين السعودي، أساسيات في الجهاز المالي، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 1999، ص 19.

ثانيا: خصائص القروض العقارية الإسلامية

يمكن إجمال هذه الخصائص في النقاط الآتية :

- القرض العقاري الإسلامي هو قرض استهلاكي موجه للمقترض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى؛
- القرض العقاري الإسلامي هو قرض طويل الأجل وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر انطلاقا من تاريخ أول استعمال، ولكن هناك استثناءات، فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار؛ مقدار القرض محدد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة السكن¹
- المبلغ الشخصي لطالب القرض لا يقل عن 20% من ثمن السكن
- التأمين: يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين².

المطلب الثاني : نشأة وتطور القروض العقارية الإسلامية

نشأت القروض العقارية الإسلامية كجزء من النظام الاقتصادي منذ القديم وتطورت بتطور المجتمعات، حيث كان آنذاك أناس مجموع دخلهم أكبر من استهلاكهم واحتياجاتهم الأخرى وهذا ما يسمى بالفائض، وفي المقابل هناك أشخاص دخلهم أقل من احتياجاتهم، فلتلبية أو تغطية تلك الاحتياجات لابد من طلب قرض عقاري من أصحاب الفائض والعجز ضمن شروط معينة، لقد تطور الائتمان وتطور معه صور الوسطاء الماليين إلى أن أصبحت اليوم بمثابة معاملة اقتصادية بين متعاملين لذلك

(1) محمود سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الأولى، ط2، دار بهاء الدين للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 71.

(2) صبحي تادريس قريصة، النقود والبنوك، د.ط، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، لبنان، 1984، ص 78.

تأخذ صور البنوك بشتى أنواعها، وتعددت أعمال هذه البنوك كنتيجة الاتساع حجم التعامل فيما بين الناس¹. وفق ما سبق نشأ ما يعرف بالقرض المصرفي، فيه شكل من أشكال التدفق فيما بين القطاعات، وبهذا يمكننا القول أن القرض المصرفي قد نشأ أصال عندما قام ذو الفائض بتقديم الأموال إلى الطالبين ليم لنوي العجز وفق شروط يتفق عليها فيما بينهم، ثم ما لبثت هذه العلاقة الشخصية أن انقلبت إلى علاقة موضوعية بتطوير شكل وظيفة الوسيط المالي، إذ يقوم معظم ذوي الفائض بإيداع أموالهم لدى المصارف التجارية والمؤسسات المالية الأخرى. من هنا نستطيع الوصول إلى العملية الأساسية والرئيسية لمقرض، والمتمثلة في تسهيل استخدام رؤوس الأموال بصورة أكثر إنتاجية وأعظم فائدة للمجتمع، وبذلك احتل القرض مكانة عالية وكبيرة في الاقتصاد الحديث باعتباره وسيلة لتحقيق النمو والازدهار الاقتصادي².

(1) فالج محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري، إدارة البنوك، الإسلامية، مدخل كمي واستراتيجي معاصر، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص.34.

(2) فالج محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري، مرجع سبق ذكره، ص.35.

المطلب الثالث : أهمية القروض العقارية الإسلامية

- تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس الدفع الآجل والوعد بالوفاء؛
- يعتبر وسيلة مبادلة رأس مال من شخص لآخر، فهو بذلك واسطة لتبادل وواسطة الاستغلال.
- الأموال في الإنتاج والتوزيع أي واسطة لزيادة إنتاجية رأس المال؛
- تلعب القروض العقارية في البنوك الإسلامية دورا هاما في تمويل حاجات الصناعة والزراعة والتجارة والخدمات؛
- تعد القروض المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك الإسلامي للحصول على إيراداته، إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته ولذلك تولي البنوك الإسلامية القروض عناية خاصة؛
- ارتفاع نسبة القروض العقارية في ميزانيات البنوك الإسلامية يشير دائما إلى تفاقم أهمية الفوائد والعمولات والتي تعتبر مصدر للإيرادات والتي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك؛
- تعد القروض العقارية في البنوك الإسلامية من العوامل الهامة لعملية خلق النقود التي تنشأ عنيا زيادة الودائع والنقد المتداول.¹

(1) قال محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد الله الدوري، مرجع سبق ذكره، ص35.

المبحث الثالث: ضمان القرض العقاري الإسلامي

إن التحدث عن الرهن العقاري في البنوك الإسلامية يعني التحدث على الضمانات المطبقة في هاته البنوك، والرهن العقاري هو أهم هذه الضمانات.

المطلب الأول: إجراءات وضوابط الرهن العقاري الإسلامي

الرهن العقاري هو قرض يمكن المقترض سواء كان فردا أو مؤسسة من أن يقترض نقودا ليشتري منزلا أو أي عقار آخر، وتكون ملكيته لهذا العقار ضمانا للقرض، أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهونا حتى يتم سداد القرض ولذلك يسمى المقترض مرتهنا ويسمى المقترض راهنا.¹

وللرهن العقاري خصائص تتمثل فيما يلي:

- إن الرهن العقاري الرسمي حق عيني فهو يمنح صاحبه مزايا الحق العيني، وهي: حق التتبع والتقديم أو الأولوية وبمقتضى حق التتبع يستطيع المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد أي شخص تنتقل ملكيته إليه وبمقتضى حق التقدم يستوفي المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية على الدائنين الآخرين.²
- أنه لا يقع إلا على العقار
- إن الرهن العقاري لا يتجزأ فكل جزء من أجزاء العقار المرهون ضامن لكل دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون.
- إنه لا بد من تسجيله في صحيفة العقار المخصصة في السجلات العقارية
- ليس في الرهن العقاري قبض، بل يضل في حيازة مالكه ولا يضع المرتهن يده عليه.

(1) محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية، د.ط، الدار الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 1998، ص 211.

(2) سليمان أبو دياب، اقتصاديات النقود والبنوك، ط1، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1996، ص 110.

ويرتبط الضمان بعملية توظيف البنك الإسلامي لمواردها المالية على نشاط الاستثمار، سواء بمفردها أو بالاشتراك مع غيرها مع المتعاملين ومن خلال أساليب الاستثمار الشرعية وذلك بالبحث عن الفرص الاستثمارية الملائمة، ودراستها وتقييمها وتنفيذها بطريقة جيدة.

وتكون الإجراءات في البنك الإسلامي بالاشتراط على المدين ضمانا للحق الذي نشأ بسبب عقد أبرمه المدين مع البنك، كالقرض والبيع، خاصة ما تعلق الأمر بالمراجعة وهو ما يعرف في العصر الحديث بالتأمينات أو الضمانات العينية سواء كان الرهن تأمينيا كرهن الأراضي والمركبات أو حيازيا كرهن المنقولات.¹

وبموجب الرهن التأميني يمنع المدين من التصرف في المرهون بما يضر المرتين كالبيع، وإن الضمانات اللازمة والملائمة لمواجهة مخاطر الاستثمارات المصارف الإسلامية تتركز حول نوعين من الضمانات:²

- ضمانات أساسية :

وتمثل في توافر الكفاءة الأخلاقية والعملية في العميل، (دراسة واختيار، تنفيذ العملية الاستثمارية بكفاءة عالية).

بالنسبة للكفاءة الأخلاقية والعملية للعميل، فالصفات التي يجب توفرها في العميل ثلاث صفات رئيسية:

◀ يجب أن يكون ممن توفر فيهم الكفاءة الخلقية، ممن حيث الأمانة، والالتزام بالسلوك الاجتماعي والمهني الطيب، وأن يكون ذا سمعة حسنة.

◀ يجب أن يكون ممن توفر فيهم الكفاءة العملية أن يتمتع بالدراية الإدارية والفنية والخبرة العملية.

(1) سليمان أبو دياب، مرجع سبق ذكره، ص 111.

(2) زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك الإسلامية، د.ط، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 1996، ص 91.

◀ يجب أن يكون مركزه المالي سليماً وذلك بالأبداً يكون معسراً أو مديناً بصورة تخل بعد ذلك بقدرته على سداد التزاماته للمصرف أما بالنسبة لدراسة واختيار العملية الملائمة بكفاءة، فيتمثل حسن دراسة واختيار المشروعات الملائمة، والتي تتوفر لها أكبر فرص النجاح.¹

- ضمانات تكميلية:

وتمثل في (الضمانات العينية والشخصية والضمانات الفنية).²

أ - الضمانات الشخصية :

تشمل الضمانات الشخصية على ما يلي :

- توقيع العميل على إيصال الأمانة بكامل البضاعة، مقابل التي استلمها أو لمستندات الشحن المتعلقة بها.
- توقيع العميل على شيك لأمر البنك بكامل قيمة العملية، يستحق في نهاية مدة التمويل
- توقيع العميل على شيكات مسحوبة في التواريخ المحددة السداد هذا في حالة التمويل بالمراجعة
- يتعهد العميل بإيداع كافة متحصلاته عن العملية موضع التعامل مع البنك سواء نقداً أو بأوراق تجارية للحصول والإضافة لحسابه الجاري لدى البنك، وذلك لاستخدام حصيلة هذه المدفوعات في سداد مستحقاته اتجاه البنك.
- توقيع كفيل أو أكثر على سند أدنى أو كفالة تضامنية مع مراعاة شروط الكفالة التي أقرها الشرع الإسلامي.

ب - الضمانات العينية :

الضمانات العينية هي الضمانات التي تقع شيء معين كحق الرهن الحيازي والرهن الرسمي وحق الاختصاص.

(1) أحمد السيد الكردي، الضمانات في المصارف الإسلامية، ط2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص48.

(2) أحمد السيد الكردي، مرجع سبق ذكره، ص49.

1. الرهن الحيازي :

هو عقد يلتزم بمقتضاه المدين تسليم الدائن منقول أو عقار يحق للدائن حبسه أو استغلاله حين استيفاء دينه، والرهن الحيازي تستخدمه البنوك عادة على السلع المشتراة بموجب فتح اعتماد مستندي أو ما يسحب على المستورد من كمبالة بقيمة البضاعة، ويجب التأكيد هنا أن تسليم محل الرهن (الأصل المرهون) شرط أساسي لصحة عقد الرهن الحيازي.¹

2. الرهن الرسمي :

الرهن الرسمي يقتصر على العقارات دون المنقولات، ويضل الأصل المرهون في حيازة المدين دون الدائن، وبذلك فهو يختلف عن الرهن الحيازي في بقاء أو عدم بقاء محل الرهن تحت حيازة تصرف الدائن.

3. حق الاختصاص :

ينشأ حق الاختصاص للدائن، الذي بيده واجب التنفيذ يلتزم بمقتضاه مدينه بأن يدفع له مبلغا معيناً، وعلى ضوء ذلك يقيم الدائن دعوى أمام المحكمة يطلب فيه إعطائه الاختصاص على عقار معين مملوك لمدينه.²

(1) صبجي تادريس قريصة، النقود والبنوك، مرجع سبق ذكره، ص 82.

(2) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك العقارية الإسلامية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 27.

المطلب الثاني: القروض العقارية الإسلامية وأنواعها

أولاً: القرض عن طريق البيع بالأجل

هو قسم من أقسام البيع الذي تتأجل فيه دفع ثمن المبيع إلى البائع، وهو جائز نظراً لأن الثمن حق ثابت للبائع، وله تأخيرته تسييراً على من عليه، يسمح بزيادة المبيعات وحصول المشتري على السلعة دون أن يكون لديه ثمنها في الحال، بل على أجل أو أجلين. ويطلق عليه بالبيع بالتقسيط ويعرف على أنه عقد يقضي بسداد ثمن البيع على عدد محدود، من الدفعات في تواريخ معينة، وتنتقل فيه حق ملكية السلعة المباعة على العميل ابتداءً من توقيع العقد ودفع القسط الأول، ومن هنا لا يصبح للبائع، أية حقوق على السلعة المباعة إلا أنه من حقه مطالبة المشتري بسداد أي قسط تخلف عن دفعه.¹

وقد عرف بعض الباحثين في الاقتصاد الإسلامي تمويل العقار عن طريق البيع بالتقسيط بأنه شراء العقار عن طريق سداد القيمة بعد الأجل أعلى من الثمن العاجل.

وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي الزيادة في الثمن المؤجل عن الثمن الحالي بقوله: "تجوز الزيادة في الثمن لأجل عن الثمن الحالي، كما يجوز ذكر ثمن المبيع نقداً وثنه بالأقساط لمدة معلومة، ولا يصبح البيع إلا إذا جزم العاقدان بالنقد أو التأجيل".²

(1) محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك الإسلامية، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 143.

(2) محمد سعيد أنور سلطان، مرجع سبق ذكره، ص144.

يمكن استخدام نظام البيع لأجل كوسيلة من وسائل لتمويل العقاري، حيث يتم إنشاء شركات التمويل العقاري تقوم بشراء العقارات من البائع، وتقوم بطرحها للبيع بنظام البيع بالأجل أو بالتقسيط.

كما يرى البعض بأنه يمكن للممول تملك السكن ثم يبيعه بريح يبعها مؤجلاً، ويستلم منه الثمن بأقساط معلومة في عقد البيع، وأن لم يكن هناك سكن مبني ويريد العميل أن يبينه، في هذه الحالة يستطيع الممول أن يوكل العميل ببناء البيت الذي يكون ملكاً للمول، وإنما يشرف عليه العميل كوكيل له، وحينما يتم البناء يبيعه الممول إلى العميل ببيعاً مؤجلاً، ويمكن لضمان وفاء المشتري بالثمن أن يتم رهن العقار المباع لصالح الممول البائع ضماناً للسداد.¹

ويعتبر تمويل المشاريع السكنية باستخدام هذه الصيغة حتى من أنسب المشروعات التي يمكن للبنوك الإسلامية تمويلها فهو البديل المناسب للقروض العقارية بفائدة لكن هذا لا ينفي وجود العديد من المخاطر المتعلقة بتشجيع الاستهلاك لدى الفئات ذات الدخل الضعيفة والمتوسطة، وبالتالي تآكل مدخراتها إضافة إلى خطر إعسار أو إفلاس المشتري، خاصة وأن ملكية الشيء المباع تنتقل إلى المشتري فور إبرام العقد لذلك لا ينبغي التوسع في الاستدانة إلا عند الحاجة والضرورة.²

(1) محمود محمد حمودة، الاستثمار والمعاملات المالية في الإسلام، د.ط، دار الفكر العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 2004، ص169.

(2) شاعر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 26.

ثانياً: التمويل عن طريق عقد الاستصناع

يمكن تعريف الاستصناع بأنه عقد تتعهد بموجبه البنوك بإنتاج شيء معين وفقاً لمواصفات تم الاتفاق عليها، ويشمل هذا التعهد كل خطوات التصنيع وكذلك سعر وتاريخ التسليم، ويمكن للبنك أن يعهد ذلك العمل أو جزء منه لجهة أخرى تتخذه تحت إشرافه ومسئوليته.¹

يترتب على التمويل بالاستصناع العديد من الفوائد، حيث أنه يسمح بقيام الطلب على سلع بمواصفات معينة، مما يعكس الحاجة الفعلية لها، وهذا ما ينعكس على تحقيق التوازن بين العرض والطلب، وهذه الميزة حولت هذه الصيغة تؤدي إلى التوسع في إنشاء المساكن من نوعية الإسكان المتوسط والاقتصادي ذات الطلب المتزايد والحد من التوسع في إنشاء المساكن الفاخرة المقتصرة على فئة محدودة وتميز التمويل العقاري عن طريق الاستصناع بأنه:²

- لا يشتمل على فوائد ربوية
- يمكن أن يتم استخدام عقد الاستصناع لمن يريد إقامة مسكن أو مشروع تجاري أو لإنشاء عقارات للبيع
- يمكن للمؤسسة المالية إصدار وثائق لتجميع مدخرات من المواطنين لهذا الغرض على شرط مشاركتهم في فوائد الاستصناع
- يوفر للمقاولين التمويل اللازم دون الحاجة إلى الافتراض
- يمكن للمؤسسة تسجيل ديونها على مستوى العقارات قبل موعد بيعها للغير بمبلغ أقل من القيمة الاسمية.

وهو يستخدم في الحالات التالية :

(1) شاكور القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 27.

(2) محمود محمد حمودة، الاستثمار والمعاملات المالية في الإسلام، جدار الكتاب العالمي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2008، ص 21.

- حالة بناء المساكن

حيث يتفق الشخص مع أحد الصناع على بناء بمواصفات معينة في مدة معينة لقاء أجر معين، ويتفق على طريقة سداد الثمن مع مراعاة باقي الشروط الاستصناع الذي ذكرها الفقهاء.

- حالة استصناع المباني على أرض مملوكة للصناع (المقاول):

في حالة تقسيم قطع الأراضي إلى قطع مقررة تصلح لبناء بيوت فردية بمواصفات مملوكها ل يتم تسليمها جاهزة بالثمن المتفق عليها، واستصناع البيوت الجاهزة والتي يمكن نقلها من أرض على أرض مما يم يكن تصوره في الماضي، وحالة بيع الدور السكنية ذات أوصاف محددة مع بيان تسديد الثمن وأجله.¹

ثالثاً: التمويل عن طريق المراجعة

المراجعة هي من صيغ التمويل في الأمد القصير، تعرف على أنها تلك البيوع التي يزيد فيها سعر البيع عن سعر الشراء الأصلي للمبيع، ويكون الهدف منها هو تحقيق هامش ربح، وتتجسد صيغة التمويل بالمراجعة في عقد قانوني يكون طرفيه كل من المصرف الإسلامي الذي يعمل على توفير المتعاقد عليه والعميل طالب التمويل من خلال صيغة المراجعة ومحل العقد، والمتعاقد عليه، والمتمثل فيس الأصل أو السلعة المطلوبة، وهو مشروع بالإجماع ويعمل به من زمن الصحابة رضي الله عنهم.

ويلزم لصحة المراجعة بالإضافة للشروط العامة المتعلقة بالعقد ما يلي:²

(1) محمود محمد حمودة، مرجع سبق ذكره، ص 22.

(2) اسماعيل محمد هاشم، مذكرات في النقود والبنوك، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 197، ص 40.

- أن يكون الثمن معلوما للمشتري الثاني العميل، لأن المراجعة بيع بالثمن الأول مع زيادة (الربح) والعلم بالثمن الأول شرط لصحة البيع
- أن يكون الربح معلوما لأنه يمثل بعض الثمن
- أن لا يكون الثمن في العقد الأول مقابلا بجنسه من أموال الربا
- الأول مع زيادة والبيع الفاسد يثبت الملك فيه بقيمته أو بمثله لا بالثمن.¹

المطلب الثالث: أفاق القرض العقاري الإسلامي

تتطلع البنوك الإسلامية بتقديم خدمة القروض العقارية، ضمن باب الضروريات في الصيغ الآتية :

1. صيغة المشاركة المنتهية بالتملك

- يمكن استخدام صيغة المشاركة في مجال القرض العقاري، حيث يدخل البنك في مشروع شراكة مع العميل لشراء العقار ويؤجر حصته للعميل، ويستلم منه القيمة التأخيرية المتفق عليها، ويشتري العميل دوريا النسبة المتفق عليها مسبقا من حصة البنك في العقار، وبعد مدة تنتقل ملكية العقار بالكامل للعميل، ويمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية :
- يوقع المصرف والعميل عقد مشاركة، ويشتري العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين المصرف والعميل حسب نسبة رأس المال، يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار، يحدد فيه مدة الإيجار، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد.
 - يشتري العميل المسكن تدريجي وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف، حتى يملك العميل المسكن بالكامل.²

(1) حمد النجار، البنوك الإسلامية وأثرها في تطوير الاقتصاد الوطني، مجلة المسلم المعاصر، العدد 24، بيروت، 1982، ص 166.

(2) المرجع سبق ذكره ص 167

2. صيغة المراجعة للأمر بالشراء :

يشتري المصرف المسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل، ويمكن التغلب على المخاطر التي يمكن أن يواجهها المصرف الإسلامي نتيجة يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، وذلك وفق الخطوات الآتية :

- يوقع العميل مع المصرف عقد مراجعة، يحدد مواصفات المسكن المطلوبة، ومقدار الدفعة النقدية المقدمة ضمانا للالتزام

العميل بالشراء، وتسمى هامش الجدوية، وقيمة الأقساط، وكيفية السداد.

- تعثر العميل في السداد، عن طريق رهن العقار لصالح المصرف¹.

(2) أحمد النجار، مرجع سبق ذكره، ص 168-169.

3. صيغة الإجارة مع الوعد بالتملك هبة :

يمكن استخدام هذه الصيغة في مجال التمويل العقاري، حيث يشتري المصرف الإسلامي المساكن، ويؤجرها للعملاء مقابل إيجار محدد، مع الوعد بتخليكهم تلك العقارات هبة عند انتهاء تسديد الأقساط المتفق عليها، وتعد هذه الصيغة ملائمة لأصحاب الدخل المحدود، ويمكن تطبيقها عملي وفق الخطوات الآتية:¹

- يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتملك لعين غير موجودة لدى المصرف الإسلامي المسكن.
- يشتري المصرف الإسلامي المسكن المطلوب من البائع أو يبني المسكن المناسب
- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل المصرف للعميل عن العقار بعقد جديد.

(1) محمد صالح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك الإسلامية، ط2، الدار الجامعية، مصر، 2003، ص 16.

الخلاصة

ومنه يعتبر التطور الذي شهده مجال السكن إحدى الخصائص الأساسية الهامة , حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل وإصلاحات تاريخية تبلورات العديدة من الدراسات الحديثة التي أخذت قطاع السكن نصيبا منها , وأعطت هذه الدراسات دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأفراد أثناء مختلف برامجها .

فالإهتمام بالسكن بصفة عامة والسياسة السكانية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة التي عرفتها مختلف هيكل القطاع وقد ساهم القرض العقاري الإسلامي للبنوك في الدفع بعجلة للقضاء على أزمة السكن في الجزائر

الفصل الثالث

القروض العقارية الإسلامية في
الصندوق الوطني للتوفير
والاحتياط - تيارت -

المبحث الأول : لمحة عن صندوق الوطني للتوفير والاحتياط

من خلال هذا المبحث يمكن تحدث عن أحد البنوك , المعروفة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التي من خلالها يقدم خدمة , خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ونشاطه المتمثل في الادخار المواطنين , وتمويلات العقارية .

المطلب الأول : نشأة الصندوق واهم عمليات

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (بتيارت) بموجب القانون رقم 64 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 القانون دور ونشاط الصندوق و التتمثل في جمع الادخار من المواطنين واستغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتمويل البناء وتمويل الجماعات المحلية , وشرع الصندوق في جمع الادخار من العائلات والأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964 - 1970 ثم بعد ذلك تم خلق نظام الادخار المتخصص للسكن في 1971 إذ كما نمعدل الفائدة على الادخار في هذه الفترة يقدر 4.3 بالمائة سنويا.

في حينها أسندت إلى الصندوق مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال لمبالغ المدخرة والمال العام وفي بداية الثمانينات أسندت مهام جديدة للصندوق تمثلت في :

منح القروض للخواص بغرض البناء الذاتي أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو غير المدخرين أو غير المدخرين تمويل مشاريع الترقية العقارية للمدخرين فقط.

وأدى نظام تمويل السكن هذا عن طريق الصندوق إلى زيادة مدخرات العائلات بالتالي ارتفاع موارده المالية ولقد فتح الصندوق عدة إمكانيات للتوفير منها :

دَفْتَر للادخار بالعملة الصعبة

دَفْتَر للادخار الشعبي .

ويتبع الصندوق عدة سبل لتشجيع الادخار على النطاق الشعبي من بينها :

فتح فروع عديدة

قبول الحد الأدنى لإيداع, وحددت قيمة الحد الأدنى للسنوات الأخيرة بـ 1500 دج.

تشجيع الادخار المدرسي.

الإعلانات و التوجيه (الإشهار).

تكريس يوم وطني للادخار (31 أكتوبر).

و يتمثل الحافز الحقيقي للادخار في إعطاء شحن للمدخرات بالتقسيم الطويل الأجل و تم تطبيق هذا الحافز في 1971 يضم حاليا 206 وكالة و 15 مديرية جهوية برأس مال يقدر بـ 14 مليار د.ج.

هيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من مجموعة من المديريات العامة التي تقوم بمجموعة من المهام كل واحد منها

المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي لصندوق التوفير والاحتياط

يتكون على حسن السير لمختلف النشاطات داخل البنك .

أولا: التنظيم المركزي للبنك

يوجد في قمة الهرم مجلس الإدارة الذي يعد بمثابة الهيئة التداولية له مهام كبيرة إذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة وكذلك يكون على عاتقه ضمان التكيف والمواكبة.

1. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير

مديرية التسويق والنشاط التجاري

مديرية التوقعات ومراقبة التسير

مديرية شبكات الاستغلال

مديرية الدراسات

2. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة

مديرية الإدارة والوسائل

مديرية الموارد البشرية

مديرية المحافظة على الأملاك

مركز الدراسات البنكية

3. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقروض

مديرية تمويل المقاولين

مديرية قروض الخواص

مديرية النشاط التجاري/قروض

مديرية تمويل المؤسسات

مديرية التّقىة العقارية

4. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبية

مديرية التوفير

مديرية المحاسبة

مديرية المالية

مديرية التطهير

5. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة

مديرية مراقبة التوفير

مديرية مراقبة التعهدات

مديرية مراقبة المحاسبة

مديرية الافتحاص الداخلي

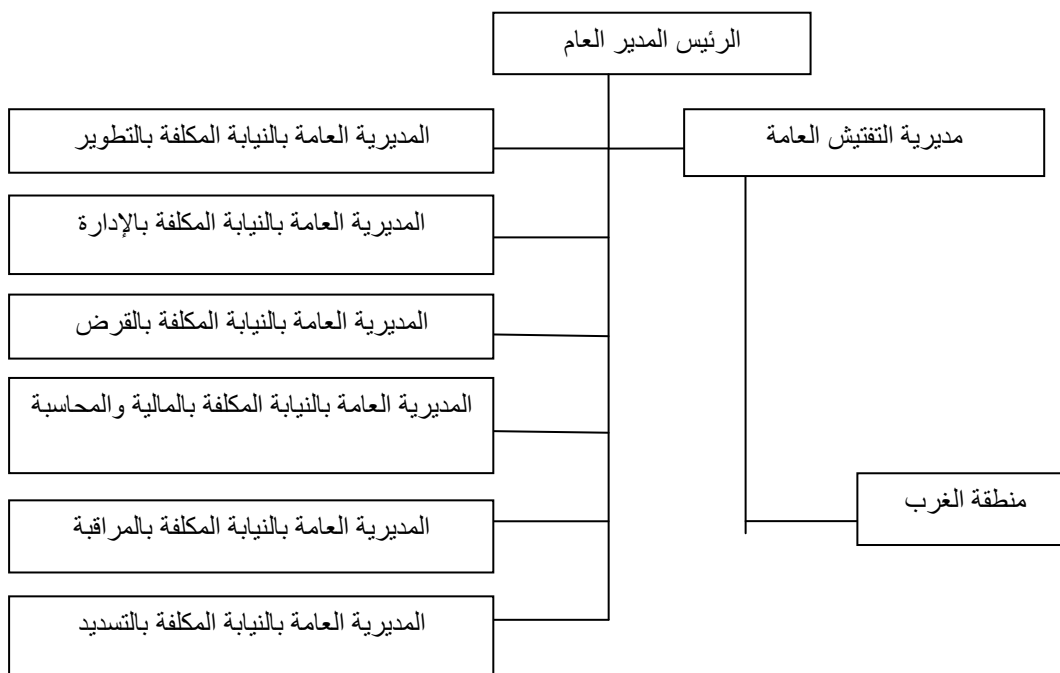
6. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد

مديرية التسديد

مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات

7. المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام

الشكل رقم 1.3: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط



المصدر: من أعداد الطالبان بناء على معلومات البنك

ثانيا: التنظيم اللامركزية

ينظم البنك اللامركزية على مستوى الشبكات والوكالات التابعة له كما يلي :

المديريات الجهوية: تعتبر بيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي وتمارس مديرية الشبكة على مستوى الجهوي جملة من العمليات المصرفية أهمها:

التخطيط : وذلك بإعداد برامج عمل وتحديد الأهداف التوفير القروض الاستثمار

التحكم: بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرامج والمهام سواء على الوكالات أو مصالح المديرية الجهوية.

التنظيم: بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة وترجمة تبعاً التعليمات الواردة من المديرية العامة.

التنسيق : ويأتي بتحقيق الانسجام في تسير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات والمديرية الجهوية

الوكالات : هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي تميز فيها بين ثلاث أصناف: لوكالة الرئيسية: A تقوم بمهام الإقراض والادخار وتمويل السكن .

الوكالة من الصنف : B وتقوم فقط بمهام الإقراض أو الادخار, وليس من صلاحياتها تمويل المؤسسات
الوكالة من الصنف: C تقتصر محامها على الادخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلا عن ترقوي.

المطلب الثالث : أهداف ومهام الصندوق التوفير والاحتياط

أولا : أهداف الصندوق التوفير والاحتياط

إعداد سكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء, حسب مبادئ التوزيع المتساوي بين العمال.
تقوم الهيئة والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية حول ترقية السكن بالمشاركة في تمويل المشاريع التي يساهم الصندوق
تعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء .
جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي
القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء.
القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

ثاني مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

1. تقوم الفئة الموظفين من المواطنين الاقتراض كمرحلة آلية للنشاط.
2. دعم القطاع الخاص من خلال تأسيس شركات الإسكان في الاقتصاد.
3. العمل على فتح التعاون بين الدول ممثلة بصندوق لإسكان والقطاع الخاص عبر الإقراض .
4. دفع عجلة التنمية القطاع التعاوني بما يخدم العرض السكني من خلال دعم نشاط مؤسسة وجمعيات الإسكان.
5. يسعى الصندوق إلى الحصول على القروض من جهات وعن طريق منظمة المستوطنات البشرية .

المبحث الثاني : القروض العقارية الإسلامية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تمارسها البنوك الإسلامية، التي تباشر المؤسسات المالية بتقديم تمويل كأحد صيغ استثمار الأموال وتطورت هذه الصيغة حيث أصبحت احد أهم أدوات المالية الحديثة المهمة في مجال التمويل التجارة والاستثمار في بلدان إسلامية .

المطلب الأول : أنواع القروض وأهميتها في الصندوق الوطني والاحتياط

أولا : أنواع القروض

1. القروض التقليدية

وهي تابعة لصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري وتدخل ضمن مصلحة السكن.

تنقسم القروض من السكنات إلى ثلاثة وهي :

السكن التنموي يتعلق بالمشاريع السكنية الموجهة للبيع ويخصص جزء منها للموفرين بالصندوق.

السكن الإجتماعي يقدم من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

السكن الراقي يعتبر هذا النوع من السكنات التي يعتمد الصندوق على خبرته وكفاءة عامل

2. قروض للخواص :

يوجد نوعين من القروض :

قرض بناء جاهز: مدة القرض من 20 إلى 30 سنة، وكيفية التسديد تتم في الشهر الموالي بعد منح القرض.

قرض بناء: ينقسم إلى :

الترميم مدته 05 سنوات

التوسيع والتعليق مدة القرض من 10 لذل 20 سنة.

البناء: مدة القرض من 10 لذل 20 سنة.

النشاط التي تميز فيه البنك هو تخصصه في الإقراض العقاري , يمكن تلخيص أهم القروض العقارية التي تمنح فما يلي :

- القروض العقارية للخواص
- قروض لشراء مسكن لدى خاص
- قرض لشراء مسكن ترقوي
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي

■ بيع مسكن فوق التصاميم

■ قرض لتهيئة مسكن

■ قرض لتوسيع مسكن, أو تغطية

■ قرض لكراء مسكن

■ قرض عقاري للشباب

2. القروض الحديثة

عمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تجسيد هذه الفكرة من طرف السلطات العمومية 1997م وذلك بهدف توسع منتج الإقراض والحد من مخاطره .

● قرض الرخاء (دعم مادي لتأثيث منازلكم)

يقدم الصندوق خدمة لصالح المنازل بكل الموارد الضرورية والمنتجات الاستهلاكية , بشتى أنواعها وهذا المنتج جديد موجه لكل الخواص القاطنين بالجزائر .

ويشترط في المستفيد أن يكون دخله الشهري لا يقل عن 12 ألف دينار في حين بموجب على المستهلك أن يساهم بتمويل ذاتي 30% فيما يتكفل الصندوق بتغطية باقي المبلغ بنسبة 70% كأقصى حد.

● قرض الأدوات

يعمل الصندوق على وضع القرض تحت تصرفه لتخفيف العبء على المجتمع من الأدوات المدرسية وتتراوح قيمة القرض المدرسي ما بين 10 ألف دينار و 20 ألف دينار, فيما حدود مدة التسديد لسنة واحدة في حين يشترط أن يكون الدخل الشهري للمستفيد يصل إلى 8000 دج كأدنى حد¹. والذي يقتطع منه شهريا 30 %

ثانيا : التوفير والاحتياط

دفتر توفير سكن : هو دفتر منفتح على مستوى وكالة الصندوق مع استفادة كل شخص طبيعي أو قاصر أو بالغ , تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج وتكون نسبة فائدة التوفير 2 % من السكنات في السنة.

⁽¹⁾ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط, المجلة CNEPNEWS العدد الخامس مارس 2003 ص 14.

دفتر توفير شعبي : يفتح هذا دفتر لصالح أشخاص طبيعيين أو معنوي يتكون 2.5% فيه الدفعة الأولية على الأقل 10.000 دج وتكون قيمة الفائدة 2.5 % في السنة.

ثالثا النشاطات البنكية :

حساب صكك : حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة لأشخاص يتم دفع على أقل 1000 دج الحساب الجاري : هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنويين والطبيعيين وكذلك بتبرير النشاط تجاري يكون الدفع على الفعل 1000 دج عند فتح الحساب.

ثانيا : أهميتها في الصندوق الوطني للتوفير

تكمل أهميتها فيما يلي :

1. يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أداة تخطيط الاجتماعي, تتنبأ من خلاله مخططات عمل مالية قصيرة، متوسطة، أو طويلة الأجل .
2. ترقية السوق العقارية وتطويرها.
3. تنفيذ إبرام والمخططات المعدة لتحقيق الهدف المتعلقة بالهياكل والنشاطات الخاصة بمهام هذا البنك .
4. كسب ثقة واحترام الزبائن وهذا بتحسين نوعية الخدمات .
5. العمل على توظيف الأموال المودعة، والمساهمة في إطلاق سنده وإنعاش السوق المالية.
6. السعي إلى تمويل مشاريع مندمجة مع البنوك العمومية والخاصة .
7. لها القدرة على تحصيل المدخرات , بطرق سليمة وصحيحة دون عراقيل.
8. منح القروض والتسبيقات وفق سياسة القرض العقاري .
9. جمع ادخار العائلات أو الأفراد وتسخيرها في صالح التطور الاقتصادي .
10. يستعمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط القروض الممنوحة , في عملية تمويل السكن.

المطلب الثاني : تمويل الصيغ السكن الجديدة في الصندوق

أولا : محتويات ملف طلب القرض

أولا ملئ الاستمارة المقررة لهذا الغرض بعناية, مرفقة بكافة الوثائق الإدارية وتختلف هذه الوثائق من قرضا لآخر, وهي كالتالي²:

1. طلب قرض لشراء مسكن قديم لدى الخاص:

- وعد بالبيع موثق مشار فيه إلى سعر, عنوان و وصف للمسكن.
- صورة طبق الأصل لعقد الملكية.
- شهادة سلبية للرهن.
- تقرير معاينة الملكية.
- بالنسبة لطلب قرض لشراء بناية فردية جاهزة .
- صورة طبق الأصل لعقد ملكية الأرض.
- شهادة تطابق الأشغال المنجزة .
- تعهد بالبيع موثق.
- شهادة سلبية للرهن .
- تقرير معاينة الملكية.

2. بالنسبة لطلب قرب شراء بناية فردية في طور الإنجاز:

- صورة طبق الأصل لعقد ملكية الأرض .
- رخصة البناء.
- شهادة تثبت وجود الملكية تستخرج من البلدية.
- تعهد بالبيع موثق.
- تقرير معاينة الملكية.

ثانيا: كيفية تحديد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للقرض

حساب قيمة القرض الذي يمكن لطالب القرض الحصول عليه, يأخذ الصندوق أربعة محاور بعين

(1) من لعداد الطالبات بناء على وثائق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

الاعتبار: المدخل, الفوائد, السن وقيمة العقار موضوع القرض.

1. الفوائد

تمنح خاصية الموفر لطالب القرض أفضلية في تحديد القيمة النظرية للقرض, والتي تعادل 20 مرة مجموع الفوائد المتحصل عليها إلى غاية طلب القرض.

2. الرواتب

تحدد قاعدة حساب قيمة القرض باستثناء:

العلاوات الاستثنائية

المدخل المتأخرة.

الساعات الإضافية

المستحقات المقطعة من القروض الممنوحة.

يقوم الموظفون بتقديم كشف الراتب بمثابة النموذج المعطى, والتجار وأصحاب المهن الحرة تقديم تقرير جبائي للسنة المنصرمة والجدول التالي يوضح المستحقات المقطعة من الرواتب لتسديد القرض.

الجدول رقم 1.3: يوضح المستحقات المقطعة من الرواتب لتسديد القرض

راتب المقترض	نسبة التسديد
أقل أو يساوي 5 مرات الحد الأدنى للراتب	32%
كثير من أربع مرات وأقل من 10 مرات الحد الأدنى للراتب	43%
من 10 مرات وأقل من 11 مرات الحد الأدنى للراتب	46%
من 11 مرات إلى 12 مرة الحد الأدنى للراتب	53%
أكثر من 12 مرة الحد الأدنى للراتب	58%

المصدر: من إعداد الطالبان بناء على معلومات البنك.

3. السن

يتم التسديد في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عند السن 70 سنة لحد الأقصى, ومدة التسديد القرض 30 سنة قابلة للتقليص حسب رغبة المقترض ولذلك يعتبر السن عنصر أساسي لتحديد مدة تسديد القرض.

4. قيمة العقار

تصل درجة القرض إلى حدود 90% من قيمة العقار، والذي حدد في تقرير معاينة الملكية والمحرة من طرف مكتب الدراسات والهندسة .

ولذلك يعتبر العقار بمثابة ضمان شرعي وذلك من خلال الرهن ، وتنقل ملكيته إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في حالة عدم تسديد القرض.

المطلب الثالث إجراءات منح القروض وأثارها

أولا تكوين الملف الخاص بعملية الإقراض

تكوين الملف الإداري والتعاقدى

يشتمل هذا الملف على المجموعة من الوثائق تتمثل في³:

1. طلب خطي مضمي من طرف طالب القرض يبين فيه موضوع استعمال القرض، والمبلغ المراد الحصول عليه.
2. شهادة عمل .
3. شهادة عائلية.
4. بيان الدخل.
5. نسختين من شهادة الميلاد.
6. شهادة الفوائد بالنسبة للموفرين مضبوطة إلى غاية آخر السنة التي تختص الطلب.
7. حق ملكية الأرض مسجل ومشهر عن طريق مكتب التوثيق.
8. نسخة من شهادة عدم الرهن للملكية العقارية.
9. رخصة بناء لا تقل مدة صالحيتها عن 03 سنوات.
10. نسخة من عقد كراء المحل بالنسبة للتاجر.
11. بيان التصريح بالدخل لدى مصالح الضرائب.

2. تكوين الملف التقني

يتمثل في⁴:

⁽¹⁾ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيارت، مصلحة القروض.

⁽²⁾ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيارت، مصلحة القروض

1. بيان دراسة المشروع المقيم حسب الاحتياجات المادية والنقدية.
2. شهادة ابتداء أشغال الهياكل الثقيلة من طرف مكتب الدراسات المعمارية العتمد من طرف الدولة.

ثانيا: مرحلة قبول الملف والدراسة

1. شروط قبول الملف:

- أن لا يزيد سن المقترض عن 70 سنة
- أن يكون المقترض ذو دخل وعمل دائمين .
- أن لا يقل دخل المقترض عن مبلغ قدره ضعف لأجر القاعدي الوطني المضمون.
- يجب على طالب القرض أن يكون لديه دفتر التوفير خاص بالسكن لمدة تزيد عن ثلاثة سنوات , ويمكن له أن يوفر على نفسه قيمة مالية لا تقل عن 2500 دج كفوائد متراكمة عند منح الطلب.

2. مرحلة الدراسة :

نسبة الفائدة المفروضة على القرض الممنوح يكون على كالتالي :

تقدر نسبة الفائدة ب 5,6% عند منح القرض , بالنسبة للموفرين (عنده حساب خاص لدى البنك) بينما تصل نسبة غير الموفرين إلى 6,70 % .

من حيث المدة القرض الممنوح :

سن طالب القرض متصل بالمدة القرض .

تكون المدة للموفرين عشرون سن وغير الموفرين عشر سنوات .

القرض الخاص يكون مدته خمس سنوات خاص بالتبئية , والقرض الممنوح لا يزيد عن 50% في حالة القرض الخاص بالتهئية .

لشراء قطعة أرض تكون المدة عشر سنوات للقرض الخاص .

80% تمثل المبلغ القرض المصرح به في حالة شراء مسكن أو قطعة أرض .

70% تمثل المبلغ القرض المصرح به , في بناء سكن جديد من التكلفة المشروع.

60% تمثل المبلغ القرض المصرح به, في حالة توسعة البناء .

عند دراسة الملف يجب أن تتوقف على أمور تالية :
 المكلف بالقرض العقاري على مستوى البنك يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة.
 يمكن استرجاع القرض اعتمادا على المعطيات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة في الملف .

✓ تحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الإجتماعية للزبون يكون حسب:

✓ التكاليف العامة للمسكن أو البناء.

✓ المداخر المالية للزبون.

✓ مهنة الزبون الطالب للقرض.

ثانيا : آثار في تحديد مبلغ القرض

1. دخل طالب القرض:

يكون للمقترض القدرة على التسديد في حدود نسب تساعد مع تزايد الدخل الخاص به , مثلا :

- نسبة 24% من الدخل المقترض إذا كان دخله يساوي مرتين الأجر القاعدي الوطني المضمون.
 - نسبة 29% من دخل المقترض إذا كان دخله في حدود أربعة مرات من الدخل الوطني القاعدي المضمون.
 - نسبة 112% من دخل المقترض إذا كان دخله في حدود خمس مرات من الدخل الوطني القاعدي المضمون .
- تلك الإجراءات تبين لنا كيفية تحديد قدرة المقترض على تسديد القرض واسترداده بفوائد في مدة قياسية, مما يساعد البنك في تخطي أطار وتجنب عدم تسديد القرض وفوائده .

2. مقدار الفوائد المتراكمة بالنسبة للموفرين

يمكن معرف مبلغ القرض عند تقدم أحد الموفرين للبنك بغرض الحصول على قرض, عندما يقرض الصندوق للمقترض سبيل للمعامل , والمقدرة بعشرين مرة الفوائد المتراكمة منذ أربعة سنوات , في هذه الحالة يمكن تحديد مبلغ القرض مسبقا ونظريا
 نأخذ مثلا :تقدم أحد الموفرين للبنك بهدف الحصول على قرض مع العلم أن فوائده بلغت نهاية السنة
 الماضية 30000 دج يمكن في هذه الحالة معرفة مبلغ القرض الذي سيمنح الصندوق لهذا الموفر وذلك حسب قدرته الإدخارية
 مبلغ القرض الممنوح = مدة القرض × مبلغ الفوائد المتراكمة $3000000 = 30000 \times 10$ دج

وعليه فالمبلغ يمكن منحه للموفر هو 300000 دج

3. مرحلة الموافقة :

تعتبر هذه المرحلة مرحلة الموافقة بعد دراسة التقنية من طرف مجلس القرض , مع العلم أن مسؤولية المقرض تحدد من خلال مبلغ القرض , لذلك تتم عملية الإقراض في حدود مسؤولية الوكالة , إذا تجاوز المبلغ المخصص للوكالة , يوجه إلى المديرية الجهوية

4. مرحلة الموافقة:

يدعو البنك المستفيد من القرض للملئ الوثائق التالية :

- فتح حساب شخصي على مستوى البنك.
 - إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
 - دفع مبلغ التأمين.
 - إمضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقة الأصل.
 - إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية في خمس نسخ.
 - إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
 - إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى لبنك.
- تعتبر هذه الإجراءات مرحلة تحرير العقد , يدخل في حساب خاص بالمقترض وتكون في حالة البناء أما في حالة الشراء فيتم تحويل مباشرة من حساب المقترض إلى صاحب المشروع .
- وضع القرض تحت التصرف المقترض وتم هذه العملية وفقا حال القرض الممنوح (للبناء) ولا يسمح للمقرض أن يأخذ المبلغ في دفعة واحدة إلا إذا كان لديه إثباتات من مكتب الدراسات في إتمام العمليات الخاصة بالبناء وتأخذ على مراحل
- فتح الورشة بنسبة 35 % من المبلغ المقتض .
 - بداية الأشغال القاعدية بنسبة 35% .
 - نهاية الأشغال القاعدية بنسبة 40% .

5. تسديد القرض

عند إعداد جدول التسديدات الشهرية خلال

عند إعداد جدول التسديدات الشهرية خلال مدة القرض , مع وضع جدول لكل سنة على حد, وتم عملية التسديد شهري بتقدير المعامل الخاص بمدة القرض ومقدار فائدة القرض .

تقوم مصلحة الخاصة بالتحصيل والمنازعات بتكفل في تحصيل والسداد , ويكون إما عن طريق النقود السائلة , الشيكات أو تحولات وأما إذا أراد المستفيد من القرض أن يقلص مدة القرض بإمكانه أن يسدد دفعة واحدة , وقيمة مالية تعادل إثنا عشر دفعة وبعد ذلك يتم تقليص مدة القرض .

أما في حالة التأخر عن السداد فعلى المقترض يقوم بسديد فوائد التأخير مع مبلغ المستحق

أما في حالة وفاة الشخص قبل انتهاء المدة القرض تكون وفقا حالتين :

- إن الشركة التأمين هي التي تقوم بتسديد القرض الممنوح .
- حالة عدم وجود تأمين (وفاة المقترض) في الشهر الذي لم يتم فيه تسديد مبلغ التأمين فإن الورثة هم الذين يقومون بتسديد مبلغ القرض , و يقوم الصندوق ببيع الأرض وما فوقها من مابني استرداد قيمة القرض .
- حالة اعتراض المقترض عن الدفع , يتعد البنك إلى تذكير المستفيد من القرض بالمبلغ المطلوب مع إرسال وثيقة خاصة , وإذا لم تصدر إشارة الإجابة ماعليه من الديون , يقوم البنك بإعطائه مهلة قصيرة ثم يرسل له وثيقة آخر وإذا لم يدفع بحلول البنك ملفه إلى القضاء عن طريق محاميه لاسترداد أمواله .

المبحث الثالث: تمويل للقروض العقارية الإسلامية

تمثل القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أداة من أدوات التي تمارسها البنوك الإسلامية , في تمويل عن طريق القروض لاستفادة من العقار وكذلك جلب الودائع الزبائن , وإقراض الغير وهذه العمليات وضمن العمليات الأخرى التي يقدمها البنك لحفاظ على صورته كونه بنك .

المطلب الأول تمويل كتاب للقروض العقارية الإسلامية (CNP)

أولا : تطور حجم القروض العقارية خلال الفترة 2004 – 2021

اختصت هذه الفترة بمساهمة بنك كتاب في مجال التمويل السكن من خلال قروض الترقية العقارية أو القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات , ولذلك تقاس هذه المساهمة من خلال الجدول التالي :

الجدول رقم 2.3 : تطور حجم القروض العقارية لبنك خلال الفترة 2004-2021 الوحدة: مليون دج

السنوات	2004	2005	2006	2007	2008	2009
مبالغ القروض	4633	3192	3580	3566	6582	13802
السنوات	2010	2011	2012	2013	2014	2015
مبالغ القروض	16695	18333	17854	18688	24411	35662
السنوات	2016	2017	2018	2019	2020	2021
مبالغ القروض	37470	36969	38542	37805	38000	39130

المصدر: من إعداد الطالبان اعتمادا على التقارير السنوية للبنك.

من خلال الجدول نستنتج في السنة 2005 ظهر استقرار في تمويل المشاريع الترقية العقارية , حيث تم استهلاك حوالي 1340 مليون دج من القيمة القروض الإجمالية , وفي سنة 2002 علم زيادة في التزامات البنك وذلك راجع إلى مشاريع جديدة مع دخول مؤسسات ترقية السكن العائلي .

وذلك راجع إلى سبب انخفاض الحصة السوقية بنك كتاب , مدة ثلاث سنوات الأولى يعني من بداية سنة 2005 مما وضع البنك شروط صارمة التي ألزمتها والمتعلقة ب :

✓ اشترط توظيف الرواتب على مستواه ابتداء من سنة 2005 .

✓ نوعية الضمانات المطلوبة , مع الرهن العقاري من الدرجة الأولى , ويتضمن قيمة القرض مع زيادة فوائد , يوقع عليه من طرف الكفيل .

✓ يتم توقيع وثيقة تثبت تعاقده بين الطرفين في عملية البيع , بعدم البيع حتي يتم استكمال إجراءات القرض .
تظهر حيوية البنك بشكل واسع في مجال الإقراض العقاري ما بين السنة 2008 - 2009 وهذا دلالة واضح على أن البنك تكفل بتمويل بقيمة 34.000 سكن ترقوي إضافة إلى 13537 سكن ترقوي ثم تحويله إلى سكن اجتماعي في إطار تعليمية وزارية , وابتداءً هذا الأمر من سنة 2007 , بدأ البنك بعملية التمويل 56.000 سكن تحت صيغة البيع بالتأجير يتم إنجازها من طرف كئاب .

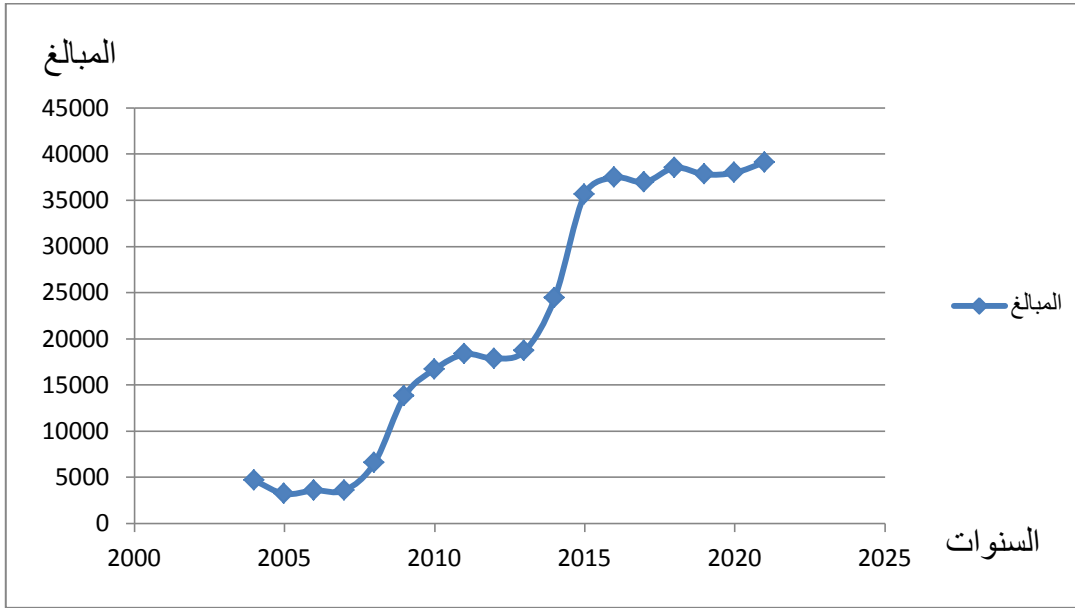
وصول الأرقام إلى حدود معلومة وهي :

في سنة 2014 لقد أحصى البنك قيمة قدرها 18 ألف قرض بقيمة 24 مليار دج
وفي سنة 2017 لقد تم تحصيل قيمة الترقية العقارية ب 8 مليار دج من البنك وكذلك عدد السكنات التي تم إنجازها على مستوى الوطن ب 14 ألف وحدة سكنية .

والغاية من ذلك أن البنك يبقي صدارته ومكانته في الساحة المالية كبنك رائد في عملية التمويل العقاري , وذلك أن مديرية القروض بالمديرية العامة للصندوق تقوم بدراسة الملفات خاصة بالتمويل المدخرات في قطاع العقار كشركات الترقية العقارية .
ومما يستدعي على الاتفاق في عملية التمويل بالنسبة 50 % من الطلبات والتي من خلالها الدراسة الملفات بشكل قانوني والذي وصل في حدود 80 مليار سنتيم .

والشكل البياني التالي يوضح تطور حجم القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الشكل رقم 3.2: تطور حجم القروض العقارية في بنك CNEP خلال الفترة



المصدر: من إعداد الطالبان اعتمادا على معطيات الجدول السابق.

يظهر لنا الشكل البياني أن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورا كبيرا في عملية تمويل قطاع العقار (السكن) في الجزائر ، وما يفسره على أن الارتفاع مستمر في حجم القروض الممنوحة من طرف البنك . ويعتبر الخط المنحني العام في تصاعديا أي في إرتفاع مستمر وهذا مما يدل على أن عدد السكن في تزايد مستمر دون إنقطاع مع زيادة عدد السكان ومع ذلك يستمر مشاريع السكن في طور الإنجاز مستقبلا . وكذلك نلاحظ من المنحى أن الحجم القروض سنة 2009 ارتفع إلى الحد الضعف وهذا مقارنة بسنة 2003 قدر حجم القروض العقارية التي وصل ذروتها خلال تلك السنة إلى 3580 مليون دج . كذلك قدر في سنة 2015 ارتفاع بعشر مرات مقارنة بسنة 2006 ليصل قيمة القرض كبلغ ب 35662 مليون دج، وهذا يدل على أن الدور الكبير الذي يلعبه البنك في مساهمته لعملية التمويل قطاع حساس وهو قطاع السكن . البنك CNEP له نشاط حيوي في مجال الترقية العقارية وهذا راجع إلى عدة أسباب منها :

- ✓ يعتبر البنك من الممولين للسكن الترقوي لأنه يكتسب خبرة في هذا المجال منذ 1980
- ✓ يمكن للبنك أن يوفر أموال كبيرة حتى يستطيع تمويل مشاريع الترقية العقارية وذلك من خلال الادخار المجمعمة من قبل .

المطلب الثاني : دراسة تحليلية

أولا : طلب قرض لدراسته

تقدم أحد من الزبائن تسميته A يطلب قرض , وهو طلب قرض عقاري من الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بالوكالة من أجل الحصول على القرض بعرض شراء سكن جديد من شخص B كانت المعلومات الأولية التي قدمت من طرف الزبون على ما يلي :

● الدخل الشهري الصافي : 27900.72 دج

● المهنة : موظف في القطاع العمومي

● العنوان : حي الجميل

● الدخل الشهري للزوجة: 35564.65 دج

أن الزبون متحصل على دفتر لادخار السكن , لدى الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط وتقدر قيمة الفوائد الموجودة تقدر ب 160000 دج منذ 6 سنوات .

2. معلومات عن حالة قرض ووصف الملكية:

الغرض من القرض :

شراء مسكن جديد يمثل طابق أرضي والمتواجد ببلدية سوقر والتي تتربع على مساحة 120 متر مربع , يحيط بها سكنات خاص لدى الخواص قيمتها 3000000 دج عنوان السكن موضوع القرض دائرة سوقر ولاية تيارت حسب المعطيات السابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض , إعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح , مدة القرض بالنسبة الأقساط الشهرية المستحق التسديد مع إعلام الزبائن , وكانت الدراسة من المعلومات مقدمة للزبون كما يلي :

قيمة القرض الممنوح: 95% قيمة المسكن = 1600000 دج

مدة القرض 30 سنة.

قسط الشهري لتسديد : 12615.32 دج

معدل الفائدة السنوي : 5.60%

المساهمة الشخصية : 10% = 100000 دج

حسب المعلومات السابقة التي قدمت لزبون كشرط أولية لاستفادة من القرض يقوم الزبون باتخاذ القرار قبول أو الرفض هذه الشروط إذا قبل الزبون هذه الشروط يقوم المكلف بالدراسة وإعلام الزبون بالملف .

ثم يتم القيام بالإجراءات التالية:

دراسة ملف :

في هذه الحالة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة , بعد ذلك يقوم المكلف بدراسة على مستوى مصلحة القرض مع تأكيد صحة الوثائق المقدمة , إذا كان مقبولا يحول الملف إلى مرحلة الاستغلال من أجل فصل نهائي لمنح القرض .

اتخاذ قرار نهائي : تقوم اللجنة الموجودة على مستوى مصلحة الاستغلال , لتتخذ قرار نهائي حول القبول أو رفض منح القرض .

تسليم مبلغ القرض : تقوم مصلحة القرض بالوكالة وإعلام الزبون بقرار منح القرض حسب الشروط سابقة , ويقوم الزبون بفتح حساب بنكي على مستوى الوكالة وذلك من أجل تسديد القرض مع دفع تكاليف دراسة الملف المقدرة ب 13000 دج وتعمل الوكالة باسم موثق بتقديم قيمة القرض عن طريق شيك بنكي .

الضمانات :

بعد القبول يمكن تحصيل هذا القرض من طرف البنك وتم الضمانات التالية :

الرهن العقاري من درجة الأولى والمقدم من طرف الموثق .

دفع 5838 دج سنويا خاص بالتأمين على الحياة أو 585 دج شهريا

دفع مبلغ كضمان لشركة من القرض العقاري يضاف إلى الرسم القيمة المضافة يعتبر هذا المبلغ كتأمين للبنك وتحسب هذه القيمة

القرض إلى قيمة المسكن مقدم من طرف الخبير .

ويتم حساب ضمان القرض العقاري كمايلي :

$$471200 = 1.24 * 19000000.18 + \%1.24 * 19000000$$

تسديد قيمة القرض: يختار الزبون عند تسديد مبلغ القرض على شكل دفعات ثابتة شهريا لها قيمة ولها معدل فائدة ثابتة وكذلك

لها مدة تكون سنويا أو شهريا

كيفية حساب الأقساط الشهرية وجدول الاستهلاك : يمكن معرفة حساب الأقساط الشهرية الخاصة بالقرض , ومدى مطابقة

دراستنا النظرية على الواقع العلمي حاولنا معرفة سير هذه العملية أخذنا عين الاعتبار الحالة السابقة .

حسب المعلومات السابقة الذكر المتعلقة بقيمة القرض مدة القرض معدل الفائدة لدينا ما يلي :

قيمة القرض: 160000

المساهمة الشخصية: 100000

المدة : 350

معدل الفائدة: 5.60%

دفعات ثابتة شهريا قيمة كل دفعة: 12656.32

كيفية حساب الأقساط الشهرية :

لحساب المستحقات لابد من استعمال تطبيق منج الرياضي بالقيمة الحالية عند تسديدات السنوي:

$$V=A(1+(1+R)^{-N})/R$$

V : القيمة الحالية لتسديد الحالية

A : التسديدات السنوية

R : معدل الفائدة السنوي

N : عدد السنوات R

$$V_0=a(1-(1+r)^{-n})/r$$

حيث : V0 : رصيد مبلغ القرض في بداية الشهر.

a : الأقساط الشهرية

n : عدد الشهر

r : معدل الفائدة الشهري = (1÷12)

حصول على الفائدة القسط الشهري : $a=v(r(1+r)^n)/(1+r)^n-1$

$$a=V_0/(1-(1-r)^{-n})$$

n : 360 شهر (30 سنة)

$$0.666 = 12/1 * \%5.60 : r$$

V : 160000

أن تسديدات شهرية

$$a=160000 [(0.666*1.0045)^{360} / (1.0045)^{360}-1]=96266.2$$

ويمكن الحصول على رصيد المتبقي بعد t شهريا كما يلي

$$t=V_0(1+r)^n - (1+r)/(1+r)^n - 1$$

حيث V_t : رصيد القرض بعد عدد من الأشهر t

n : العدد الأصلي للأشهر الزم استعمال في منح القرض

V_0 : رصيد القرض الأصل

r : معدل لفائدة الشهر

يمكن استعمال العلاقة والحصول على رصيد القرض خلال 12 شهرا

$$V_{12}= 160000(1.0045)^{360} - (1.0045)^{12} (1.0045)^{360} - 1 \quad V_{12}=44592.27$$

يمكن استعمال المعادلة التالية للحصول على قيمة القسط الأصلي المدفوع شهريا وهو t

$$at= V_0(r(1+r)^{t-1} / (1+r)^n - 1$$

حيث : at : المبلغ الأصلي

$$A_{12}= 160000(0.0045*(1.0045)^{12-1} / (1.0045)^{360} - 1$$

$$A_{12}= 14530$$

جدول رقم 3.3 : جدول إهلاك القرض لمدة 12 شهرا

رقم	التاريخ	رصيد بداية الشهر	القيمة الأصلية	مبلغ الفائدة	الدفعة الشهرية	رصيد نهاية الشهر
1	30/05/2016	160000	1979.31	8525	1240.31	159810.2
2	31/06/2016	159812.2	160009.51	10504.31	1245.31	15971.29
3	30/07/2016	159812.2	319632.96	320683.27	1245.31	159650.85
4	31/08/2017	159650.45	335422.74	656105.01	12450.31	1586500.45
5	31/09/2018	157891.78	3512113.52	10073169.53	1245.31	15789.478
6	31/10/2019	158923.12	5057803.64	6065120.17	1245.31	15962.42

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الملاحظة من الجدول أن القيمة التسديد تعتبر مبلغ من المبالغ الفائدة مضافا إلى القسط الشهري من القيمة القرض الأصلي ويكون الرصيد الأصلي 160000 دج وهو يساوي مبلغ القرض , يكون التسديد في الشهر الأول يساوي مبلغ الفائدة إضافة إلى القسط الشهري المتعلق القرض. نهاية الرصيد بداية يساوي رصيد الأول في بداية وهو منقوص

الصعوبات التي تواجهها البنوك في مجال تمويل السكن

لقد عانت البنوك من العراقيل , التي من خلالها جعلت مهمتها صعبة فيما يختص تمويل السكن ويمكن تلخيصها فيما يلي :

انخفاض المقدرة المالية للعائلات والأفراد على الاستدانة:

مع ارتفاع الأسعار وذلك بالمقارنة مع التغيرات درجات المداخل المقدرة للعائلات والأفراد , وقد تؤمن للمقترضين المبالغ المالية على الادخار .

المساعدات التي يقدمها تعد كمساهمة شخصية من طرف البنوك لكنها لا تغطي خطر عدم ملاءة المقترض اتجاه الجهة المقترضة , لوجود فرق كبير بين الأسعار المساكن التي وجمه للبيع .

إشكالية عقود الملكية :

- تابعة لمشاكل الأراضي , المتعاهدين العقاريين الخواص لا يملكون عقودا تثبت ملكيتهم لأراضي البناء , ومن ثمة تكون ملكية المساكن غير موثقة .
- تحصيل عقود ملكية فردية يعتمد على إجراءات ومدة طويلة مما يؤدي الى بيع المساكن التامة .
- عدم تجاهل البنوك الوضعية لما لها من أثر على النوعية والمصادقية للضمانات التي يعرضها المقترض.

مشكل الأراضي:

- تعتبر سوق الأراضي من العمليات كبيرة مشاكل وشائكة التي يعاني منها البنوك نتيجة الفوضى المتعلقة بعملية العرض .
- نقص الشفافية في عملية المبادلات العقارية وظهور المضاربة وتبديد المساحة واستغلال الأراضي الزراعية .
- تأثر الأسعار البيع التي هي غير خاضعة لآلية العرض والطلب.

إنجاز المساكن:

تتميز عملية إنجاز المساكن في الجزائر بمدة طويلة مع عدم احترام الأجل التكاليف المتنفقة عليها في العقود وتعتبر نوعية المساكن لانتستوي مع الأسعار المرتفعة , نتيجة عدم التحكم في المحيط الانجاز وتبقى مستويات العرض بعيدم حسب الظروف الغير الملائمة , مع المقارنة من الاحتياجات السكنية المطلوبة لدى الساكن .

أسعار المساكن:

كذلك تتميز الأسعار المساكن بالارتفاع ملحوظ , وكبير إذا ما قارن بمستوى مدا خيل الفئات الممثلة لطلب , بحيث قدر في سنوات الأخيرة سعر المتر المربع 30000 دج يعني ما يعادل أحيانا أكثر من مرتين من قيمة الدخل السنوي المضمون . مع العلم أن الأسعار في بداية غير نهائية وإنما تقدره إلى غاية الإتمام النهائي لأعمال البناء وهنا كيف يمكن تحديد قيمة القروض الموجهة لتمويل العقارات .

تحصيل رهونات العقارية :

يعتبر الرهن العقاري من المستوى الأول لضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في مجال التمويل السكن مع هذه ملاحظة يمكن لهذا الضمان الغير متحكم فيه بشكل واسع مما أنه يتميز , بسوء التسيير التي من خلالها تكون الإجراءات الخاصة بسجل العقد لتحويل الرهن الذي يسمح بتحقيق عملية الرهن التي تتطلب أجال طويلة في حالة توفر العقد الملكية .

الخلاصة

يعتبر كتاب من المؤسسات المالية التي من خلالها تتكفل بتمويل السكن في الجزائر إلى جانب الحكومة منذ 1964 إلى يومنا هذا , وتقوم بتجميع موارد عن طريق عرض وتشكيل الودائع ذات طابع ادخاري , مما يسمح لها في منح مجموعة متنوعة من القروض منها ما يوجه للمتعهدين العقاريين بهدف التمويل وإنجاز المساكن وكذلك القروض المتعلقة بالعائلات والأفراد بتمويل امتلاك سكن خاص جديد , توسيع أو إعادة تهيئة بناء .

والاعتماد على مجموعة من القواعد والتنظيمات الداخلية تركز على شروط التي يجب توفيرها في العميل كمنصب عمل منها الراتب والسكن مع إضافة مختلف الضمانات الأخرى كالتأمينات والمؤونات لتغطية الخسارة المتوقعة من هذا النوع من العمليات الإيمانية , مع سير القواعد الاحترازية .

الخاتمة العامة

خاتمة:

تقوم هذه الدراسة على فكرة دور القطاع المالي في تعزيز الانفتاح والنمو بشكل عام وللجزائر بصفة خاصة فيما يتعلق بالدراسات التي أجريت والتدابير المتخذة في الموضوع قيد الدراسة ولغرض الإحاطة بالجانب النظري والتطبيقي قمنا بتقسيمها إلى ثلاثة فصول كما يلي .

من خلال هذه الدراسة حاولنا في الفصل الأول التعرف على نشأت وتطور البنوك المركزية والتجارية والبنوك الإسلامية في الجزائر, بالإضافة إلى أقسام ومكونات هذه البنوك حيث توصلنا أن لها دور كبير جدا في تطور النظام المالي والنمو الاقتصادي فمنها من ركزت على أهمية التطور المالي ومنها من اهتمت بحركة رأس المال .

في الفصل الثاني تناولنا واقع قطاع السكن في الجزائر والتعرف على القروض الإسلامية حيث توصلنا إلى أن يؤثر إيجابيا على النمو الاقتصادي .

وفي الأخير تناولنا القروض الإسلامية في البنك الوطني للتوفير والاحتياط وعلاقته بالتمويل الاقتصادي لقطاع السكن في الجزائر من خلال عرض أهم الإحصاءات وكذا الدراسات والإصلاحات التي قامت بها الجزائر من اجل محاولة إصلاح و الإختلالات في قطاع السكن حيث يمكن القول بأن القروض الإسلامية تعتبر بطريقة جيدة لتوفري السكن وسد حاجة الشعب من جهة وتطوير الجانب الاقتصادي والمالي لهذا القطاع من جهة أخرى .

أولا : نتائج البحث

لقد أفضى هذا البحث إلى الخروج بجملة من النتائج نورد أهمها :

الخاتمة العامة

إن جناح السياسة السكنية لبلد ما لا يقترن بمدى توفر السكنات للمحتاجين فحسب , وإنما يرتبط أيضا بتكلفتها ومواعيد تقديمها إضافة إلى مستوى المرافق المقدمة هذا من جهة ومن جهة أخرى .

- درجة المساهمة في التنمية المحمية وتنشيط الإقتصاد من خلال تأثيرات هذا القطاع المتنامية الأطراف.
- السياسة السكنية المتبعة من قبل السلطات الجزائرية لم تنجح في تحقيق الأهداف المنوطة بها , رغم توفر الإمكانيات بالشكل المطلوب .
- تساهم البنوك التقليدية يف تأمين التمويل العقاري ولكن تكلفته مرتفعة مقارنة بالتمويل العقاري الذي توفره المصارف الإسلامية
- ضرورة وضع إطار قانوني لحماية وتفسري ودعم التمويل الإسلامي في بلادنا

ثانيا : الاقتراحات والتوصيات :

على ضوء النتائج السابقة يمكن طرح مجموعة من التوصيات والاقتراحات , والتي تتلخص في ضرورة الأخذ بزمام الأمور وتجديد الأفكار والسياسات ويمكن إيجاز هذه الاقتراحات فيما يلي :

- ✓ ضرورة التحقيق والمتابعة الميدانية عقب كل إجراء يتخذ بالنظر للفساد التي يشوب القطاع وفروعه وهذا بتفعيل بطاقة الإسكان التي تجعل من عملية توزيع السكنات أكثر شفافية
- ✓ تكثيف الجهود وتوثيق التعاون بني الدول الإسلامية والعربية؛ من أجل تطوير أساليب مواجهة أزمة السكن بكل فعالية؛ -
- ✓ فتح الباب أمام التمويل الإسلامي في مجال السكن من خلال أن تكون هناك فتوى بين خبراء التمويل وعلماء الدين الإسلامي للخروج بطريقة التمويل الحلال للسكن .
- ✓ ضرورة الإعتماد على الصيغ التمويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية لدعم عمليات تشييد المباني .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا : الكتب

1. أحمد السيد الكردي , الضمانات في المصارف الإسلامية , دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان الأردن 2008.
2. أحمد حسن عطشاف النبهان، الجهاز المصرفي والاستقرار الاقتصادي دار آمنة النشر والتوزيع عمان -الأردن ن 2013
3. إسماعيل إبراهيم عبد الباقر إدارة البنوك التجارية دار غيدا للنشر والتوزيع الطبعة الأولى 2016.
4. اسماعيل محمد هاشم مذكرات يف النقود والبنوك دار النهضة العربية القاهرة مصر 1997
5. الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص 189-190
6. الطاهر لطرش: "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 186
7. أحمد حسف عطشاف النبهاني ، الجهاز المصرفي والاستقرار الاقتصادي، دار آمنة لنشر- والتوزيع، عمان- الأردن، 2013، ص 14
8. جميل سالم الزيدانين السعودي: أساسيات في الجهاز المالي الطبعة الأولى دار وائل للطباعة والنشر الأردن 1999
9. جلال بن عمران أزمة السكن آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور الجزائر 2000
10. حازم أحمد يس -المحاسبة في القطاعات النوعية- بدون ناشر 1994
11. خالد أمتعبد عبد الله العمليات المصرفية (الطرق المحاسبية الحديثة) دار وائل للنشر والتوزيع عمان 2003.
12. خليل الشاع، إدارة المصارف جامعة بغداد كلية الإدارة والإقتصاد سلسلة دراسات في إدارة الأعمال الطبعة الثانية بغداد 1975
13. زكريا الدوري يسرى السامرائي البنوك المركزية والسياسات النقدية دار اليازوري العلمية الطبعة العربية عمان 2006
14. زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة : إدارة البنوك الإسلامية دار الصفا للنشر والتوزيع الأردن 1996
15. زينب عوض الله، أسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ص 99 - 100
16. سعيد سامي الحلاق النقود والبنوك والمصارف المركزية دار البازوري العلمية للنشر والتوزيع الطبعة 2010 عمان.
17. سليمان أبو دياب: اقتصاديات النقود والبنوك المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع لبنان 1996.
18. شادية محمد عزيزي الملامح الأساسية لمشكل الإسكان و دور القروض المسيرة للتغلب عليه دار المستقبل العربي مصر- 1985.

قائمة المصادر والمراجع

19. شاکر القزويني، مرجع سابق، ص 59
20. شاکر القزويني، مرجع سابق، ص 62.
21. صبحي تادريس قريصة : التقود والبنوك دار النهضة العربية للنشر والتوزيع لبنان 1984.
22. عبد الله نعمة جعفر محاسبة المنشآت المالية دار حني عام 1996
23. عبد العاطي لاشين منسى – إدارة البنوك – غري مبني الناشر 2002.
24. علي محمد حسن هويدي وآخرون المحاسبة في البنوك وشركات التأمين – غري مبني الناشر – غري مبني سنة النشر.
25. فالخ محمد عداي الحسيني ومؤيد عبد الرحمان عبد هلال الدوري: إدارة البنوك الإسلامية مدخل كمي واستراتيجي معاصر دار وائل للنشر الأردن 2000
26. فريد الصلح موريس النص الصرف والأعمال المصرفية ، بتوت الأهلية للنشر والتوزيع 1989
27. محمد سعيد أنور سلطان: إدارة البنوك الإسلامية دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع مصر 2005
28. محمد صالح الحناوي : المؤسسات المالية الدار الجامعية للنشر والتوزيع مصر 1998
29. محمد صالح عطية محاسبة الإستثمار والتمويل في البنوك الإسلامية الدار الجامعية مصر 2003
30. محمد محمود العجلون البنوك الإسلامية : أحكامها مبادئها وتطبيقاتها المصرفية دار الميسرة عمان 2008.
31. محمود محمد حمودة الإستثمار والمعاملات المالية في الإسلام أحمد سليمان خصاونة المصارف الإسلامية جدار الكتاب العاملي للنشر والتوزيع عمان الأردن ط 1 2008
32. محمد محمود شهاب: التقود والبنوك والاقتصاد دار المريج للنشر ، الرياض 1987، ص 105
33. محمود محمد حمودة الإستثمار والمعاملات المالية في الإسلام دار الفكر العربي للنشر والتوزيع القاهرة 2004.
34. يوسف كمال محمد –فقه الإقتصاد النقدي– دار الهادية الطباعة والنشر والتوزيع – القاهرة 1993

ثانيا : الرسائل الجامعية

1. بوخاري مجال الدين إصلاح السياسة العامة للسكن في الجزائر مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي تخصص تنظيم إداري شهادة ماس 2015
2. بو ارس أحمد، عياش زويير، الجهاز المصرفي الجزائر في ظل التكيف مع المعايير الدولية للرقابة المصرفية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 30، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008.

قائمة المصادر والمراجع

3. حوش ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بجلتي المغرب وتونس، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم علوم تسييري تخصص: نقود ومالية، جامعة الجزائر 2012
4. عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الإقتصادية اقتصاد التنمية، جامعة باتنة 2013.
5. قاسمي عائشة دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الإجماعي مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة في العلوم الإقتصادية تخصص بنوك نقود ومالية جامعة ورقلة 2013
6. ليلة زرقة سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه يف علم الإجتماع تخصص: علوم اجتماعية جامعة وهران 2016
7. محمد عزوز، مشكلات الإسكان الحضري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في علم الإجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2005-200

ثالثا : المقالات والمحاضرات

1. ماي 2012 جامعة المدية أحمد الجار البنوك الإسلامية وأثرها يف تطوير الإقتصاد الوطني مجلة المسلم المعاصر العدد 24 بيروت 1982
2. شاكركزويني : محاضرات في اقتصاد البنوك ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2000.
3. شاكركزويني محاضرات في اقتصاد البنوك ديوان المطبوعات الجامعية ط2 الجزائر 1992
4. طاهر فاضل البياني، المصارف والنظرية النقدية جامعة العلوم التطبيقية الأكاديمية العربية للعلوم المالية المصرفية.
5. عبد الرزاق سليم آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول – أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق – يومي 23/24

رابعا : القوانين

1. القانون 90/ 10 الصادر بتاريخ 14/ 04/ 1990 المتعلق بقانون النقد والقرض.
2. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، المجلة CNEPNEWS العدد الخامس مارس 2003
3. الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط – وكالة تيارت مصلحة القروض.

خامسا مراجع باللغة الأجنبية

Ammour Benhlma : «pratique des techniques bancaires», Editions DAHLAB, Alger, PP 30-31

قائمة المصادر والمراجع

Ammour BENHLIMA : «Pratique des techniques bancaires», op. Cit, PP34-35

Ammour Benhlime : « Le système bancaire Algérien (Textes & réalité) », Editions

Dahlab, Alger, PP16-19.

M. Lacheb, « Droit Bancaire », Imprimerie moderne des arts graphiques, Alger, 2001,

PP34-35

قائمة المصادر والمراجع

مراجع عبر المواقع انترنت

تم زيارة الموقع بتاريخ 2022/05/01 على الساعة 23:15. www.despace.com