



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر - بسكرة

كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الإقتصادية

## الموضوع

# دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة بسكرة 363

الفترة: 2015-2020

مذكرة مقدمة كجزء ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد وتسيير المؤسسات

الأستاذ (ة) المشرف (ة)

- محمد علي بلحسن

من إعداد الطالب (ة)

- أميمة خطاب

لجنة المناقشة

الجامعة	الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
بسكرة	رئيسا	- أستاذ	- جمال خنشور
بسكرة	مقررا	- أستاذ مساعد -أ-	- محمد علي بلحسن
بسكرة	مناقشا	- أستاذ محاضر -أ-	- إلياس غقال

الموسم الجامعي: 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " مَنْ كَمَّ يَشْكُرُ النَّاسَ كَمَّ يَشْكُرُ اللَّهَ ".

حديث شريف

أحمد الله حق حمدك وأشكرك على تيسيرك الطريق لي لتحقيق هدي سبحانك ربي، ما أعظمك محسنا، وما أضعفني شاكرا.

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والامتنان وفائق الاحترام الأستاذ المحترم " بلحسن محمد علي " الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث والذي لم ييخل علي بنصائحه وتوجيهاته.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى المدير " الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة بسكرة 363 "

المحترم "ومان صلاح الدين" كذلك المكلف بالصيرفة الإسلامية "بركات حسين" اللذان كانوا معي في المساعدة والبحث.

وإلى الأساتذة الذين حضينا بشرف الجلوس متعلمين بين أيديهم والذين استفدنا من توجيهاتهم وكل من ساهم بالقليل أو الكثير في إتمام هذا العمل المتواضع.



## الإهداء

قال لقمان لابنه ناصحاً: "إن الدنيا بحر عريض، قد هلك فيه الأولون والآخرون، فإن استطعت فاجعل سفينتك تقوى الله وعدتك التوكل على الله وزادك العمل الصالح، فإن نجوت فبرحمة الله وإن هلكت فبذنوبك..."

إلى أعز من في الوجود ولولاها ما كنت موجود

إلى من تعهدتني بعطفها وحنانها ولم تنساني بدعائها ولم تنم في غيابي عينها

إلى أعز ما أملك في دنياي

إلى أُمِّي العزيزة الغالية "زرناجي نزيهة".

إلى من غرس فتياً المبادئ وحبب إلى الصدر والنصيحة والعلم والعمل

إلى الذي أنار لي درب الحياة

إلى أبي العزيز "حطاب عمار".

وأيضاً أهدي هذا العمل إلى سندي في الحياة إخوتي "آية فطيمة الزهرة"، "أمينة".

إلى جدتي التي ربنتني وحلمت ان أوصول إلى أعلى مراتب في الدراسة "عايش ربيحة" التي رحلت إلى دار الحق ولن تعود رحمها الله

وأسكنها فسيح جناته، وإلى عمتي العزيزة "حطاب عزيزة" وعلى تشجيعها لي

وإلى جميع أفراد عائلة زرناجي خاصة خالتي "فريدة" وجدتي "معكوف مرزاقه".

كما أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من تعارفت روعي معهم فتألفت وارتقت تحت ظل الأخوة والمحبة خاصة صديقاتي

"غرسة أميمة"، "خنفر دنيا"، "لعاتي سندس"

وإلى كل من علمني حرفاً في مسيرتي الدراسية.

## ملخص

أولت الجزائر أهمية بالغة لقطاع السكن نتيجة تزايد الطلب عليه واكتظاظ المساكن، الشيء الذي شكل أزمة في الجزائر، مما أدى بالحكومة الجزائرية اللجوء الى البنوك التجارية كوسيط مالي في تمويل قطاع سكن وهذا من خلال ما يعرف بتمويل قطاع السكن او التمويل العقاري او القروض العقارية.

حيث كان هدف دراستنا هو تشخيص مشكلة السكن في الجزائر وتحديد اهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم أزمة السكن، وابرز دور البنوك التجارية في مجال تمويل العقاري وكذلك الحصول على قيمة مضافة في مواضيع التمويل بحكم تخصصنا، كما تطرقنا الى الاليات المتبعة من طرف البنوك في تمويل قطاع السكن، حيث كانت دراستنا التطبيقية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ولقد توصلنا من خلال دراستنا الى ان مساهمة البنوك في تمويل قطاع السكن قد يخفف من حدة ازمة السكن عن طريق القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك وخاصة البنك محل الدراسة بحكم تخصصه في السكن. الكلمات المفتاحية: البنوك، القروض العقارية، التمويل العقاري، أزمة السكن، السياسة السكنية.

### Abstract:

Algeria had payed great importance to the housing sector as a result of the increasing demand for it and the overcrowding of housing, which posed a crisis in Algeria, has led the Algerian government to resort to commercial banks as a financial intermediary in financing the housing sector, and this is through what is known as housing sector financing, real estate financing or real estate loans.

Where the goal of our study was to diagnose the housing problem in Algeria and to identify the most important reasons that led to the exacerbation of the crisis, and to highlight the role of commercial banks in the field of real estate financing as well as obtaining added value in financing issues by virtue of our specialization; we also touched the mechanisms used by banks in financing the housing sector, where our applied study was in the National Fund for Savings and Reserve (CNEP).

Through our study, we found that the banks' contribution to financing the housing sector may eridicate the housing crisis through real estate loans granted by banks, especially the bank under study by virtue of its specialization in housing.

**Key words:** Banks, real estate loans, real estate financing, housing crisis, housing policy.



# قائمة المحتويات

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
I	شكر وعرفان
II	إهداء
III	ملخص
V	قائمة المحتويات
IX	قائمة الجداول
XI	قائمة الأشكال
XIII	قائمة الملاحق
أ	مقدمة
<b>الفصل الأول: مدخل نظري للبنوك التجارية</b>	
3	<b>المبحث الأول: عموميات حول البنوك التجاري</b>
3	المطلب الأول: نشأة وتطور البنوك التجارية
4	المطلب الثاني: مفهوم البنوك التجارية
5	المطلب الثالث: أهمية وأهداف البنوك التجارية
7	المطلب الرابع: أنواع ووظائف البنوك التجارية
11	المطلب الخامس: موارد واستخدامات البنوك التجارية
15	<b>المبحث الثاني: ماهية القروض البنكية</b>
15	المطلب الأول: مفهوم القروض البنكية
16	المطلب الثاني: أشكال القروض البنكية
17	المطلب الثالث: العوامل المؤثرة على سياسات البنوك التجارية في منح التسهيلات الائتمانية
18	المطلب الرابع: شروط منح القروض البنكية
19	المطلب الخامس: إجراءات منح القروض البنكية
21	<b>المبحث الثالث: أساسيات التمويل البنكي</b>
21	المطلب الأول: مفهوم التمويل
22	المطلب الثاني: أهمية التمويل البنكي
22	المطلب الثالث: تصنيفات التمويل البنكي
23	المطلب الرابع: مصادر التمويل البنكي

## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
<b>الفصل الثاني: مفاهيم عامة حول قطاع السكن في الجزائر</b>	
28	المبحث الأول: ماهية السكن
28	المطلب الأول: مفهوم السكن
29	المطلب الثاني: أهمية السكن
30	المطلب الثالث: صيغ السكن في الجزائر
32	المطلب الرابع: عوامل إنجاز السكنات
34	المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر
34	المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية
34	المطلب الثاني: سمات السياسة السكنية
34	المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية
35	المطلب الرابع: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر
36	المطلب الخامس: استراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن
38	المبحث الثالث: آليات التمويل السكني
38	المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني
39	المطلب الثاني: الأخطار المتعلقة والمرتبطة بالقروض السكنية
40	المطلب الثالث: متطلبات تحضير ملف القرض السكني
41	المطلب الرابع: دراسة ملف طلب القرض السكني
42	المطلب الخامس: اتخاذ القرار النهائي
<b>الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن</b>	
45	المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
45	المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
47	المطلب الثاني: أهداف ووظائف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
48	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
51	المطلب الرابع: نبذة تاريخية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة-



## قائمة المحتويات

53	المطلب الخامس: خدمات وأنواع صيغ التمويل المقدمة من طرف وكالة بسكرة
55	المبحث الثاني: الآليات المسيرة للقروض العقارية لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة-
55	المطلب الأول: معايير الاستفادة من القرض العقاري
55	المطلب الثاني: إجراءات الأولوية لمنح القروض العقارية بوكالة بسكرة
56	المطلب الثالث: تكوين الملف الإداري لمنح القرض العقاري بوكالة بسكرة
62	المطلب الرابع: مراحل معالجة ودراسة ومتابعة ملف القرض العقاري بوكالة بسكرة
68	المبحث الثالث: تقييم مساهمة الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-في تمويل قطاع السكن
68	المطلب الأول: تقييم دوروكالة بسكرة في إطار العمل مع الزبائن
71	المطلب الثاني: تقييم دور وكالة بسكرة في إطار العمل مع الهيئات الحكومية(2015-2020)
73	المطلب الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة-في تمويل السكنات
75	المطلب الرابع: الصعوبات التي واجهها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة-
78	الخاتمة
82	قائمة المراجع
87	الملاحق



# قائمة الجداول

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
14	ميزانية البنك التجاري	1-1
49	تفرعات المديريات العامة بالنيابة	1-3
52	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-	2-3
64	المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض	3-3
69	جدول الاسترداد	4-3
73	تطور القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-وكالة بسكرة- للفترة (2020-2015)	5-3



# قائمة الأشكال

## قائمة الأشكال

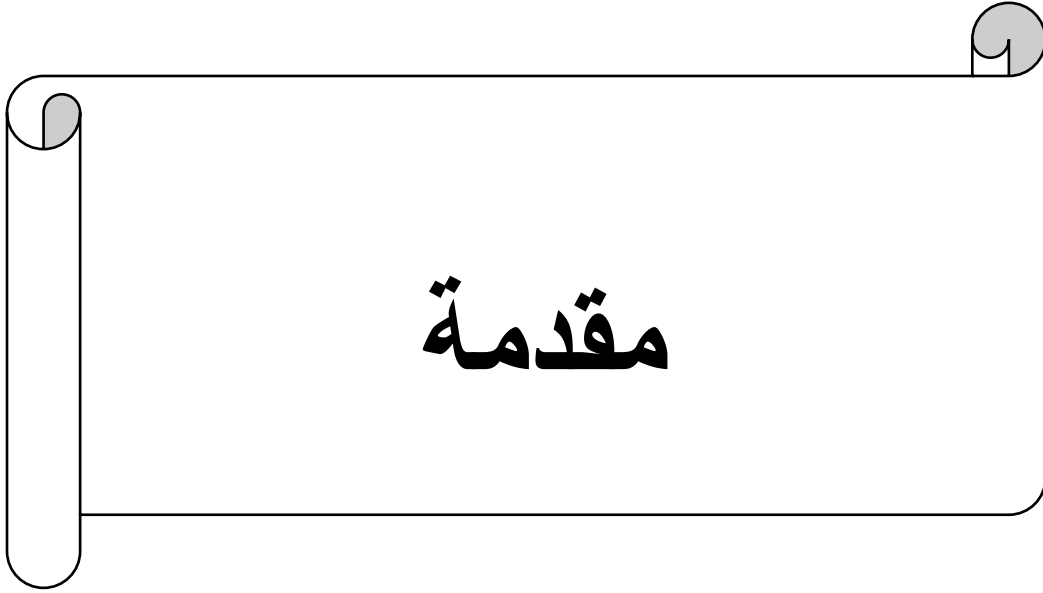
الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
09	ملخص أنواع البنوك التجارية	1-1
48	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	1-3
52	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-	2-3
71	مثلث التمويل	3-3
74	منحنى بياني لتطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة (363) بسكرة-	4-3



# قائمة الملاحق

## قائمة الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
87	ملف فتح حساب توفير السكن	01
88	ملف الحصول على دفتر شعبي	02
89	ملف فتح حساب الصك	03
90	ملف فتح حساب تجاري	04
91	سحب المعاشات	05
92	ملف الحصول على بطاقة CIB للمتقاعدين	06
93	ملف الحصول على جهاز الدفع الإلكتروني TPE	07
94	ملف الحصول على بطاقة CIB	08
95	تمويل ترقية العقارية	09
96	ملف الحصول على تمويل سيارة	10
97	ملف حصول على تمويل المريح	11
98	كتاب الاحتياط التام	12
99	تمويل المؤسسات	13
100	تأمين المقترضين	14
101	تأمين الصحة	15
102	ملف إداري لطلب قرض	16
103	استمارة طلب القرض الخاص بشخص طبيعي	17
104	استمارة طلب القرض بالنسبة للموظفين بسلك وزارة الدفاع الوطنية (MDN)	18
105	شهادة عدم الخضوع للضريبة	19
106	التصريح السنوي للمداخيل	20
107	تكوين ملف قرض شراء مسكن من مقاول	21
108	وعد بالبيع (استمارة استعلامية من البنك)	22
110	ملف قرض تهيئة مسكن	23
111	تمويل مسكن ترقوي	24
112	ملف قرض توسيع مسكن	25
113	استمارة تعريفية للمقترضين	26
117	جدول المستحقات المقترضة من الرواتب لتسديد القرض	27
118	طلب الانخراط في التأمين المقترضين	28
119	استمارة CREM مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	29
120	وثيقة إدارية مقدمة من طرف الجامعة	30



مقدمة



تعد المؤسسات المالية والبنكية لأي دولة مقياسا لتقدمها أو تأخرها، ونظرا لما لها علاقة كبيرة في تنشيط الاقتصاد في جميع المجالات، حيث تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، ونظرا لدورها المحوري والفعال الذي تلعبه في تحريك الأموال والتقليل من ظاهرة الاكتناز، ومن أهم ما تتميز به البنوك التجارية عن غيرها هي قبول الودائع بكل أنواعها وتوظيف جزء كبير من تلك الودائع في شكل قروض، مما يجعلها على استعداد لدفع هذه الأموال إلى أصحابها في أي وقت، لذا أصبحت تحتل مركزا حيويا في النظم الاقتصادية الحديثة بما تضطلع به من وظائف وما تزاوله من نشاط باعتبارها الوسيط بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، وذلك من خلال تمويلها للمشاريع الاقتصادية، فهي تسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل نفقة ممكنة.

إن التطور الذي عرفه قطاع البناء والأشغال العمومية وقطاع السكن يعتبر إحدى السمات الهامة، حيث ظهر هذا التطور لضرورة الحاجة إليه، والاهتمام المتزايد به من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة خصوصا في مجال السكن. حيث شهدت الجزائر مشكلة السكن خاصة في العشرية الأخيرة التي أدت بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، وبهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول على سكن، اتجهت الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول عليه بحسب دخل الفرد، وذلك لتمكين العائلات من العيش في سكن لائق كل حسب قدراتهم، بالإضافة إلى الشروط التي فرضتها للاستفادة منه، كما لجأت إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل. وذلك عن طريق تقديم القروض العقارية

كما يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن. حيث اهتم منذ نشأته بنشاطات السكن خاصة بتمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، وهدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن. ولعل أبرز طرق التوظيف الحديثة التمويل العقاري بصفة عامة وتمويل السكنات بصفة خاصة، هذه الأخيرة آلية سوف تكون محور دراستنا، ومساهمة البنوك التجارية في تمويل هذا القطاع الاستراتيجي.

### أ. الإشكالية:

على ضوء ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

#### ◀ ما دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

ولإحاطة بجوانب الموضوع تم الاستعانة بمجموعة من الأسئلة الفرعية، جاءت على النحو التالي:

1. ماهي أهم التقنيات الأكثر شيوعا في البنوك التجارية؟
2. هل البنوك التجارية تستعين بدراسات من أجل اتخاذ القرار في منح القروض العقارية؟
3. ماهي أنواع القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-؟



ب. فرضيات الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات السابقة ارتأينا وضع الفرضيات التالية:

1. أهم التقنيات البنكية والأكثر شيوعا في البنوك التجارية هي منح القروض؛
2. يتم اتخاذ القرار في منح القروض العقارية بدون أي معايير أو إجراءات؛
3. يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة- بمنح القروض العقارية للأفراد محدودي الدخل؛

ت. مبررات اختيار الدراسة:

تتمثل مبررات اختيارنا لهذا الدراسة فيما يلي:

1. أهمية موضوع تمويل قطاع السكن وتأثيره على المستوى الاجتماعي والاقتصادي؛
2. تفاقم أزمة السكن والتي عرفت تزايدا ملحوظا في السنوات الأخيرة؛
3. إبراز مدى مساهمة البنوك التجارية بصفة عامة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة خاصة للحد من أزمة السكن.

ث. أهداف الدراسة وأهميتها:

تهدف الدراسة إلى ما يلي:

1. التعرف على دور البنوك في دعم طالبي السكنات؛
2. معرفة أنواع الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر للحد من مشكلة السكن؛
3. دراسة كيفية تمويل الصيغ السكنية من طرف بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة بسكرة-؛
4. التعرف على اهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؛
5. تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك لوكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن.

تبرز أهمية الدراسة من خلال قيمة البحث الذي يتناول موضوعا يعد أحد المشاكل الحالية التي تواجه البنوك التجارية في ظل تفاقم أزمة السكن في الجزائر، وبالتالي للبنوك التجارية دور فعال في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجه في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها، فكانت البنوك التجارية السبابة في تمويلها، ونجد على أرس هذه البنوك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعتبر من أوائل، وأهم الممولين لقطاع السكن وهو أول بنك للعقار في الجزائر.

ج. حدود الدراسة:

فيما يخص الحدود فقد تطرقنا:

1. الإطار المكاني: دراسة حالة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة- رقم 363.
2. الإطار الزمني: الفترة الممتدة من 2015 إلى 2020.



### ح. منهج الدراسة:

في دراستنا هذه تم اتباع المنهج الوصفي التحليلي للوقوف على دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بسكرة، إذ يتمثل في المسح المكتبي، الذي وفر للدراسة مصادر متنوعة من كتب، مراجع، بحوث، دراسات سابقة، رسائل أطروحات، أين تم اختيار أهم ما كتب عن الموضوع ليكون جزءا رئيسيا في الجانب النظري من هذا البحث، أما المنهج الثاني تم استعمال منهج دراسة حالة في الجانب التطبيقي أي دراسة حالة، وذلك على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بسكرة، وهذا من خلال عرض أنواع القروض المقدمة من طرف الوكالة وتقييم مساهمة الوكالة في تمويل قطاع السكن وكيفية دراسة ملف القرض، كم تم استعمال بعض الأدوات كالملاحظة، والمقابلة، والاستفسار عن بعض الأمور المساعدة على اجراء الدراسة التطبيقية.

### خ. تقسيمات الدراسة:

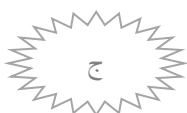
من اجل الإحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، ومن اجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث إلى ثلاثة فصول وهي كالتالي:

1. **الفصل الأول:** مضمونه هو مدخل نظري للبنوك التجارية ويعتبر فصلا تمهيدا يتضمن محتواه على عموميات حول البنوك التجارية وماهية القروض البنكية وأساسيات التمويل البنكي، لما لها من أهمية في الدراسة؛
2. **الفصل الثاني:** مضمونه هو مفاهيم عامة لتمويل السكن في الجزائر حيث يتطرق هذا الفصل إلى ماهية السكن، السياسة السكنية في الجزائر، كما تطرق هذا الفصل إلى آليات التمويل السكني؛
3. **الفصل الثالث:** المعنون ب: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لولاية بسكرة، ويمثل دراسة عملية لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المديرية الولائية الجزائر وكالة بسكرة نحاول من خلالها إسقاط الجزء النظري على التطبيقي حيث ارتكز الفصل على تقديم عام للبنك محل الدراسة والتعرف على الآليات المسيرة للقروض العقارية لدى صندوق التوفير والاحتياط وكالة بسكرة ودراسة حالة قرض بناء مسكن ترقوي للاستخلاص في الأخير مدى مساهمة وتقييم فاعليته في تمويل قطاع السكن.

### ح. الدراسة السابقة:

من أجل إثراء الحقل المعرفي ومساهمة منا في تقديم إضافة في ميدان البحوث العلمية التي تدخل ضمن دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، قمنا بالاطلاع على مجموعة من الدراسات لتفادي التكرار وتحقيق التكامل معها من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج، ونذكر بعض هذه الدراسات فيما يلي:

1. مذكرة ماجستير قدمت في جامعة قسنطينة من طرف طوبال ابتسام عام 2004: بعنوان تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟ وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:



- ◀ افتقار في الموارد الخاصة بتمويل السكن؛
  - ◀ ضعف خبرة وكفاءة المسؤولين المشكلين في تمويل السكن؛
  - ◀ الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص؛ وفي الأخير لقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي والمنهج المقارن ومنهج دراسة حالة.
- أطروحة دكتوراه قدمت في جامعة باتنة من طرف جعيل جمال عام 2010: بعنوان نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر- دراسة تحليلية - وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية على النحو التالي لماذا فشلت السياسات المتبعة في معالجة أزمة السكن؟ وتوصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:
- ◀ مواصلة سياسة السكن الاجتماعي التجاري؛
  - ◀ تبني سياسة تنويع عرض السكن في سوق السكن من خلال منحه حوافز ضريبية؛
  - ◀ ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر؛
- لقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي والمنهج المقارن والمنهج التاريخي.

2. مذكرة ماجستير قدمت في جامعة بسكرة من طرف الأستاذة دبابش رفيعة سنة 2004 بعنوان: تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها في تخفيف أزمة السكن في الجزائر (دراسة حالة الصندوق الوطني للسكن). وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية على النحو التالي: هل سياسات تمويل السكن التي تبنتها الدولة كانت فعالة للتخفيف من حدة السكن أزمة السكن في الجزائر؟ وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:
- ◀ عدم التحكم في التسيير السكن الاجتماعي، أدى إلى نقص العدالة في التوزيع؛
  - ◀ ارتفاع أسعار السكن في الجزائر بسبب قلة اليد العاملة في هذا القطاع وارتفاع أسعار مواد البناء؛
  - ◀ فشل سياسة التمويل المتبعة، حيث تم البحث عن مصادر أخرى للتمويل من طرف الدولة لعدم قدرة الخزينة العمومية على مباشرة عملية التمويل لوحدها.

### خ. صعوبات الدراسة:

- على اختلاف بعض البحوث فإن مراجع البحث متوفرة في هذا الموضوع هي نفسها بشكل جعل أحد صعوبات البحث، فذلك استدعى عملية تحليل أكبر من أجل ضمان سلامة المعلومات وترابطها في نسق يساعد القارئ على الفهم، هذا من جهة ومن جهة أخرى هنا بعض الصعوبات التي نوجزها فيمايلي:
- ◀ نفس الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع؛
  - ◀ صعوبة الحصول على المعلومات من البنك فكل البنوك تتحفظ في تقديم المعلومات للباحث مما يجعلنا أحيانا نشك في صدق المعلومة التي من خلالها نتحفظ على نتائج البحث إلى أبعد الحدود.



الفصل الأول

# مدخل نظري للبنوك التجارية

## تمهيد:

تصنف البنوك التجارية على أنها نوع من أنواع المؤسسات المالية التي تقدم خدمات بنكية للجمهور دون تمييز، حيث تتيح للمدخرين فرص متنوعة لاستثمار مدخراتهم وتمنح فرص عديدة للحصول على القروض سواء قصيرة، أو طويلة الأجل، ومن هنا يمكن القول إن الدور الرئيسي للبنك هو الوساطة بين أصحاب الفائض وأصحاب العجز.

كما تعتبر البنوك مؤسسة من المؤسسات المالية الحيوية التي تلعب دورا هاما في دفع عجلة تنمية أي اقتصاد من اقتصاديات الدول، وفي تنفيذ أهداف ومكونات السياسة المالية للدولة بعناصرها الائتمانية والنقدية، ونظرا لأهمية التي تحتلها البنوك في كونها الممول الرئيسي للمشاريع الاقتصادية التي تحتل هذه الأخيرة أهمية بالغة في الاقتصاد الوطني بحيث تعتبر الضرورة الاستراتيجية لتحقيق التنمية الشاملة وكذا العمود الفقري لأي نهضة اقتصادية.

إن المشاركة الفعالة للجهاز المصرفي في تحقيق انتعاش اقتصادي تطلب منه تعبئة المدخرات من مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني وتقديمها في صورة قروض مصرفية تكون في خدمة المجتمع كما أنها تعتبر أساس النشاط البنكي والوسيلة المناسبة لتحويل رأس المال من شخص لآخر.

وللتعرف أكثر على الدور التمويلي للبنوك التجارية تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

◀ المبحث الأول: عموميات حول البنوك التجارية؛

◀ المبحث الثاني: القروض البنكية؛

◀ المبحث الثالث: أساسيات التمويل البنكي.

## المبحث الأول: عموميات حول البنوك التجارية

إن ظهور البنوك التجارية جاء نتيجة لتطور العلاقات الاقتصادية، وفي كل مرحلة من هذا التطور زادت حاجة الناس إلى هذه المؤسسات المالية المكونة للنظام المالي عالميا ومحليا ويرجع ذلك إلى أهمية الخدمات المصرفية التي تقوم بها، أبرزها قبول الودائع وتقديم القروض على مختلف أنواعها.

## المطلب الأول: نشأة وتطور البنوك التجارية

ارتبط نشوء البنك وتطوره بتطور الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات، إذ أن أول شكل من أشكال البنوك ظهر في بلاد الرافدين عام 3500 ق.م، وتعتبر المبادئ التي وضعها حمورابي عام 1675 ق.م، في شريعته من أقدم النصوص المعروفة في التاريخ فيما يتعلق بتنظيم عمليات الإيداع والتسليف والفوائد والضمانات المرتبطة (الباقي، 2016، صفحة 16)

وبتقدم التجارة بين الشعوب وظهور النقود كإحدى الوسائل الهامة في التبادل التجاري، فقد بدأت ظاهرة إيداع الفائض منها. بالإضافة إلى الحلبي والمعادن الثمينة كودائع مقابل حصول هؤلاء على عمولة نظير حراستها والحفاظة عليها. تعتبر هذه الظاهرة من أولى أشكال التعامل المصرفي في المجتمع حيث استمرت حقبة من الزمن حتى ظهرت في القرون الوسطى ظاهرة الصراف الذي يكسب دخله من مبادلات العملات بعضها ببعض بين رجال البحارة والتجارة الذين كانوا يترددون على موانئ أوروبا الجنوبية.

ومع تطور الزمن لاحظ رجال البنوك أن نسبة صغيرة من شهادات الإيداع تعود إليهم للمطالبة بتحويلها إلى نقود أو لتحويلها إلى الأشياء التي تماثلها، ومن ثم يتبقى لدى هذه البنوك مبالغ نقدية كبيرة خاملة، حيث رأى رجال البنوك إمكانية التصرف بها بإقراضها للغير، وبضمانات معينة، مقابل حصولهم على فائدة معينة، دون الإخلال بمبدأ الثقة بينهم وبين المودعين، طالما أنه في وضع يسمح له بالوفاء بطلبات المودعين، ويسمى الجزء من الأموال الذي لا يتم التصرف به بالاحتياطي النقدي، وهو يمثل نسبة معينة من الودائع التي يلتزم بها البنك إزاء عملائه حين طلبهم استرداد ودائعهم وفي هذه الحالة جمعت البنوك بين وظيفتين هما: قبول الودائع والإقراض معاً، ثم تطورت هذه الأعمال وظهرت أشكال أخرى عديدة من التعامل المصرفي، حتى وصل إلى ما نعرفه عنها اليوم من تطور ومكانة في الاقتصاد الوطني لجميع البلدان.

ويذكر المؤرخون أن أول بنك ظهر بشكله الحديث كان بمدينة البندقية عام 1557م. وفي عام 1587م ظهر بنك آخر هو بنك رياتو بمدينة البندقية ومنها انتشرت البنوك في بقية أوروبا ومنها بنك أمستردام في هولندا عام 1609، وبنك هامبورغ بألمانيا عام 1619. وبنك إنجلترا عام 1694، وبنك فرنسا الذي أسسه نابليون الأول عام (الباقي، 2016).

هذا وقد ساهم تنوع العمليات الاقتصادية والمبادلات التجارية في تنوع وتعدد العمليات المصرفية، مما استدعى تخصص البنوك في أنواع معينة من العمليات، فظهرت البنوك (الباقي، 2016، صفحة 12)

### المطلب الثاني: مفهوم البنوك التجارية

يعرف البنك عامة أنه مؤسسة تعمل كوسيط مالي بين مجموعتين رئيسيتين من العملاء.

المجموعة الأولى لديها فائض من الأموال وتحتاج إلى الحفاظ عليه وتنميته، والمجموعة الثانية هي مجموعة من العملاء تحتاج إلى أموال لأغراض أهمها: الإستثمار أو التشغيل أو (عبد الفتاح، 2006، صفحة 13)

كما تختلف البنوك من بنك لآخر من حيث الوظائف المقدمة والخصائص وغيرها من الخدمات المصرفية المقدمة من طرف كل بنك وفي هذا المطلب سوف يتم التعرف على نوع من هذه البنوك ألا وهي البنوك التجارية.

### الفرع الأول: تعريف البنوك التجارية

توجد عدة تعاريف للبنوك التجارية وسيتم التطرق إلى بعضها، منها:

#### أ. التعريف الاقتصادي

يوجد العديد من التعاريف الاقتصادية منها:

1. البنك التجاري: عرف بأنه نوع من أنواع المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الإئتمان، والبنك بهذا المفهوم يعتبر وسيطا بين أولئك الذين لديهم أموالا فائضة، وبين أولئك الذين يحتاجون لتلك (جلدة، 2009، صفحة 14)

2. البنك التجاري: عرف بأنه "مؤسسات تمارس عمليات الإئتمان من خلال تلقي الودائع من المقرضين مع التعهد بتسديدها عند الطلب أو لأجل، ثم منحها للعملاء عند الطلب أو لأجل، ثم منحها للعملاء على شكل قروض لإعادة استثمارها، بمعنى أن البنوك التجارية تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال، ثم يعاد إقراضها إلى الأفراد أو المؤسسات التي ترغب في الإستفادة، وإفادة المجتمع منها عن طريق (بن سميعة، 2017، صفحة 18)

3. البنوك التجارية عرفت بأنها: "تقوم بقبول الودائع وتوظيف النقود بأنواعها لمدة قصيرة لا تزيد في الغالب عن السنة ومن أعمالها: خصم الأوراق التجارية، والتسليف بضمن أوراق مالية أو بضائع وفتح (عبد الفتاح، 2006، صفحة 30)

4. البنوك التجارية عرفت بأنها: "هي المؤسسات التي تتعامل في الدين أو الإئتمان، حيث تحصل على الودائع من العملاء وتدفع لهم "فائدة" ثم تقوم بإقراضها هذه الودائع وتحصل على فائدة أعلى، وتسعى إلى تعظيم أرباحها من خلال التوسع في منح القروض والقيام (القصاص، 2019، صفحة 115)



ب. التعريف القانوني

البنوك التجارية عرفها قانون النقد والقرض في مادته (114) بأنها: "أشخاص معنوية مهمتها الأساسية والعادية لإجراء العمليات الموضحة في المواد 110 إلى 113 من هذا القانون بحيث يتضمن هذه المواد ومن الأعمال التي كلفت بها البنوك فهي تنحصر فيما يلي: (قانون المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، الصادر بتاريخ: 2003/08/27، 1424هـ)

1. العمل على جمع الودائع والمدخرات من الجمهور والقيام بمنح القروض؛
2. توفير وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف الزبائن والسهر على إرادتها.

الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية

من أهم خصائص البنوك التجارية: (عبد الفتاح، 2006، صفحة 36)

- أ. إن السمة الأساسية للبنوك التجارية تتمثل في قدرتها على خلق الإئتمان، وإضافتها بذلك إلى كمية النقود نقودا دفترية أي نقود مصرفية. وهذه الخاصية للبنوك التجارية إنما تميز تلك البنوك عن البنوك المتخصصة؛
- ب. تتمثل الموارد الذاتية للبنوك التجارية (رأس المال المدفوع واحتياطيات ومخصصات البنك مع ملاحظة أن المخصص المحتجز على ذمة توريده لمصلحة الضرائب مقابل الضرائب المستحقة عن أرباح العام لا يدخل في الموارد الذاتية للبنك) نسبة صغيرة من المجموع الكلي لمواردها، ومعنى ذلك أن الموارد غير الذاتية للبنوك التجارية تمثل نسبة ضخمة من المجموع الكلي لموارد تلك البنوك. الأكبر من تلك الودائع ألا وهي الودائع تحت الطلب، وهذا من شأنه أن يجعل مسألة السيولة أهمية خاصة لدى البنوك التجارية.

المطلب الثالث: أهمية وأهداف البنوك التجارية

إن البنوك التجارية لها أهمية كبيرة في اقتصاد الوطني كما لها العديد من الأهداف.

الفرع الأول: أهمية البنوك التجارية

لقد تطور النشاط البنكي بتطور النشاط الاقتصادي وأصبحت البنوك الداعم على الصعيدين التنموي والاستثماري وتظهر أهمية فيما يلي: (شيخ، 2017، صفحة 17)

- أ. قيام البنوك التجارية بالوساطة المالية، وعلى ذلك فلن يتعين على صاحب المال أن يجد نفسه المستثمر المطلوب والعكس
- ب. تستطيع البنوك التجارية الدخول في مشاريع ذات مخاطرة عالية، نظرا لتنوع الاستثمارات التي تقوم بها، ومن ثم توزيع المخاطر بين الاستثمارات المختلفة؛
- ث. تمتلك البنوك التجارية موجودات قريبة من النقود تدر عائدا، مما يقلل الطلب على النقود وتريد بذلك سيولة الاقتصاد؛

ج. تقدم البنوك التجارية موجودات مالية متنوعة بمخاطر مالية مختلفة، وعوائد مختلفة أيضا وتستوعب بذلك جميع رغبات للمستثمرين وشروطهم؛

ح. منح القروض له تأثيره الكبير على الإنفاق الإستهلاكي والاستثماري ومن ثم يؤثر على الدخل القومي ومستوى التشغيل ومعدلات البطالة؛

خ. تشجيع الأسواق المالية التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي بحجم عنها الأفراد خوفا من المخاطرة.

### الفرع الثاني: الأهداف العامة للبنوك التجارية

تهدف البنوك التجارية إلى:

1. الربحية: يتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك من تكاليف ثابتة تتمثل في الفوائد على الودائع وهذا يعني-وفقا لفكرة الرفع المالي-أن أرباح البنوك أكثر تأثرا بالتغير في إيراداتها، وذلك بالمقارنة مع المنشآت الأعمال الأخرى. فإذا زادت إيرادات البنك بنسبة معينة ترتب على ذلك زيادة الأرباح بنسبة أكبر، وهذا يقتضي من إدارة البنك ضرورة السعي لزيادة الإيرادات وتجنب حدوث إنخفاض. (هندي، 2000، صفحة 10)؛

ويعتبر الاعتماد على الودائع-كمصدر رئيسي لموارد البنك المالية-ميزة هامة في تحقيق الأرباح على الرغم من التزامه بدفع الفوائد على استخدام (الباقى، 2016، صفحة 15)؛

2. السيولة: نظرا لأهمية السيولة للبنك التجاري من حيث قدرته على مواجهة الالتزامات في أي لحظة، وجب على البنوك الاحتفاظ بنسبة معينة من السيولة العاطلة بغية سداد ما عليها من مستحقات في وقتها. (بن سمينه، 2017، صفحة 20)

وتعني سيولة أي أصل من الأصول مدى سهولة تحويله إلى نقد بأقصى سرعة ممكنة، وبأقل خسارة، أما في القطاع المصرفي، فالسيولة في مقدرة البنك على الوفاء بالتزاماته اتجاه المودعين في حالة طلب هؤلاء سحب ودائعهم، هذا من جهة، ومن جهة أخرى قدرته على مقابلة طلبات الإئتمان، لذلك فقد أصبحت البنوك التجارية ملزمة بأن تحتفظ بنسبة من أموالها لدى البنك المركزي كضمان إضافي لتوفر (بن سمينه، 2017، صفحة 20)؛

3. الأمان(الضمان): من المعروف أن معدلات الأرباح تكون أكثر ارتفاعا عندما تزيد درجة المخاطر التي يتعرض لها المستثمرون، ولما كانت البنوك التجارية تعتمد إلى حد كبير على أموال المودعين في عملية تمويل المشروعات، فإن البنوك التجارية لا بد وأن توازن بين الربحية ودرجة المخاطر التي تتعرض لها نتيجة عملية (عبد الفتاح، 2006، صفحة 24).

ويرجع التعارض بين الأهداف الثلاثة إلى تعارض بين أهداف طرفين أساسيين من الأطراف المعنية بشؤون البنك، (جلدة، 2009، صفحة 31)

✓ **فالمالأك:** يأملون في تحقيق أقصى عائد، وهو ما يؤثر سلباً على مستوى السيولة ودرجة الأمان؛

✓ **أما المودعون:** فيأملون في أن يحتفظ البنك بقدر كبير من الأموال السائلة، وأن يوجه موارده المالية إلى استثمارات تنطوي على حد أدنى من المخاطر وهو ما يؤثر سلباً بدوره على هدف الربحية.

### المطلب الرابع: أنواع ووظائف البنوك التجارية

سوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى أنواع ووظائف البنوك التجارية.

#### الفرع الأول: أنواع البنوك التجارية

تنقسم البنوك التجارية إلى أنواع متعددة طبقاً للزاوية التي يتم من خلالها النظر إلى البنوك وذلك على النحو التالي:

##### أ. من حيث نشاطها ومدى تغطيتها للمناطق الجغرافية

تنقسم البنوك التجارية من حيث نشاطها ومدى تغطيتها للمناطق الجغرافية إلى:

1. **البنوك التجارية العامة:** ويقصد بها تلك البنوك التي يقع مركزها الرئيسي في العاصمة أو إحدى المدن الكبرى وتباشر نشاطها من خلال فروع على مستوى الدولة أو خارجها وتقوم هذه البنوك بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية وتمنع الإئتمان قصير الأجل وكذلك تباشر كلفة مجالات الصرف الأجنبي وتمويل التجارة (الباقى، 2016، صفحة 74)؛
  2. **البنوك التجارية المحلية:** وهي البنوك التي تنشأ لتباشر نشاطها في منطقة جغرافية محددة، قد تكون مقاطعة أو ولاية أو محافظة أو حتى مدينة محددة، وإذا كان نظام الحكم المحلي في الدولة تتفاوت في قوانين المناطق الجغرافية فإن البنك المحلي يخضع للقوانين المحلية ولإشراف سلطات الرقابة على البنوك في منطقة (محمد سعيد، 2005، صفحة 19).
- ويقع المركز الرئيسي للبنك والفروع في هذه المنطقة المحددة وتتميز هذه البنوك بصغر حجمها كذلك فهي ترتبط بالبيئة المحيطة بها وينعكس كذلك على مجموعة الخدمات المصرفية التي تقوم (عبد الفتاح، 2006، صفحة 32).

##### ب. من حيث حجم النشاط

تتعدد أنواع البنوك التجارية من حيث حجم النشاط ومنها: (الباقى، 2016، صفحة 75):

1. **بنوك الجملة:** ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى؛
2. **بنوك التجزئة:** وهي عكس النوع السابق حيث تتعامل مع صغار العملاء، والمنشآت الصغرى لكنها تسعى لاجتذاب أكبر عدد منهم. وتتميز هذه البنوك بما تتميز به متاجر التجزئة، فهي منتشرة جغرافياً، وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلالها خلق المنافع الزمنية والمكانية، ومنفعة التملك، والتعامل للأفراد، وبذلك فإن التجزئة تسعى إلى توزيع خدمات البنك من خلال المستهلك النهائي؛

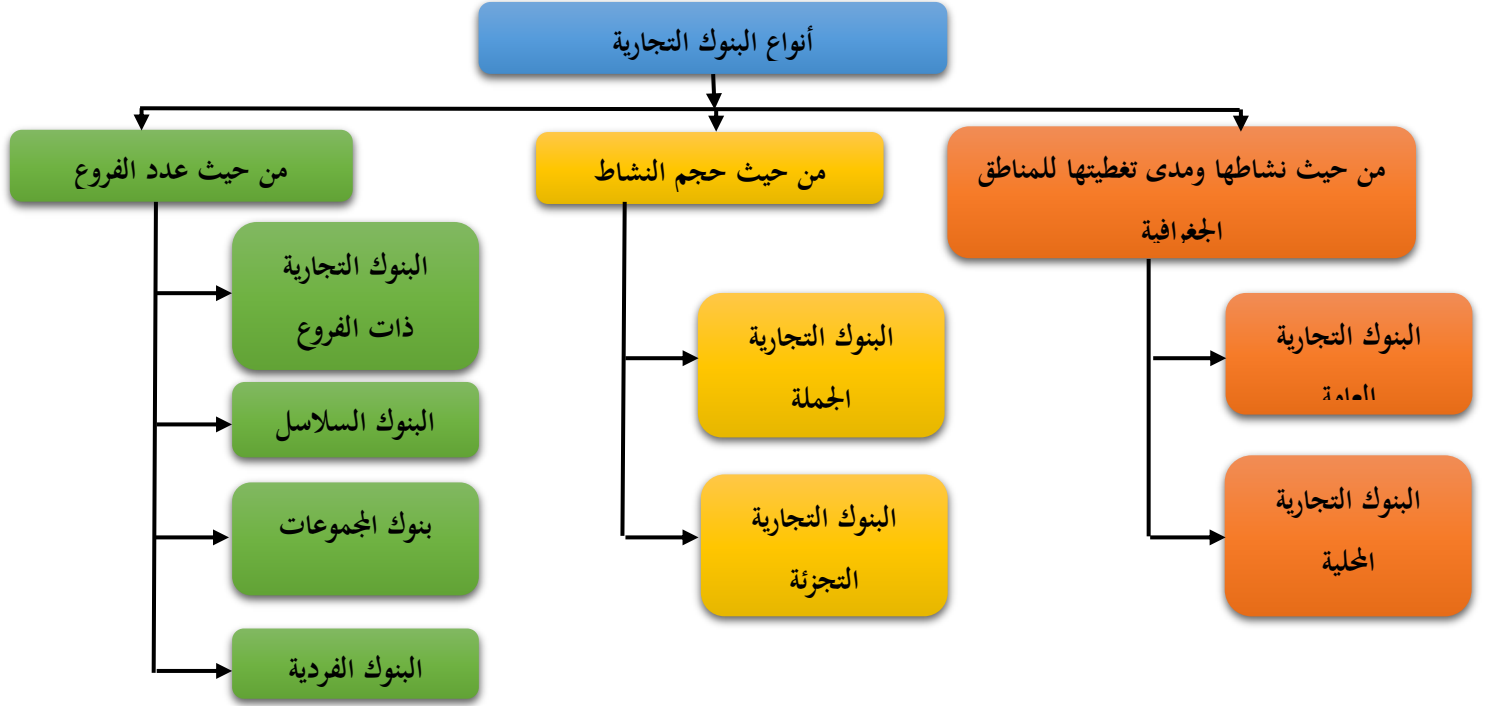
ت. من حيث عدد الفروع:

تختلف البنوك التجارية من حيث عدد الفروع منها:

1. البنوك التجارية ذات الفروع: حيث تتم العمليات المصرفية من خلال فروع في مكان واحد (مدينة أو أكثر من مكان أكثر من مدينة) وبذلك يتم الرقابة على هذه الفروع من خلال المركز الرئيسي وقد يحدث اختلاف في الخدمات المصرفية المقدمة من الفروع وقد تسمى بالبنوك التجارية العامة حيث تقوم بكافة الأعمال التقليدية للبنوك التجارية وتقديم الإئتمان قصير ومتوسط الأجل كما تتعامل في مجالات الصرف. (السنهوري، 2013، صفحة 54)؛
2. بنوك السلاسل: نشأت مثل هذه البنوك، مع نمو حجم البنوك التجارية وكبر حجم أعمالها، لتعمل من خلال سلسلة متكاملة من الفروع منفصلة عن بعضها إدارياً، يشرف عليها مركز رئيس واحد يتولى سلطة رسم السياسة العامة لوحدات السلسلة كافة، ويقوم المركز الرئيس بالتنسيق بين أعمال هذه الوحدات ونشاطاتها. ولا يوجد هذا النوع من البنوك التجارية إلا في الولايات (جبر، 2008، صفحة 53)؛
3. بنوك المجموعات: وهي أشبه ما تكون بالشركات القابضة التي تقوم بامتلاك عدة بنوك، وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها، ولها طابع احتكاري. وقد انتشرت في الولايات المتحدة ودول غرب (جبر، 2008، صفحة 54).
4. بنوك الفردية: تقوم هذه البنوك على ما يتمتع أصحابها من ثقة، وبطبيعة الحال فإنها منشأة فردية تكون محدودة رأس المال، ولذلك فهي سوف تتعامل في المجالات-قصيرة الأجل-ثم توظيف الأموال في الأوراق المالية والأوراق التجارية المخصوصة، وغير ذلك من الأصول عالية السيولة والتي يمكن تحويلها إلى نقود بسرعة وبدون (عبد الفتاح، 2006، صفحة 34).

ويمكن تلخيص أنواع البنوك التجارية في الشكل التالي:

الشكل رقم 1-1: ملخص أنواع البنوك التجارية



المصدر: من إعداد الطالبة بناء على المؤلف (عبد الفتاح، 2006، صفحة 74)

وتم تقسيم البنوك التجارية بهذه التقسيمات نظرا للمحتوى التي يحتويه كل نوع من البنوك التجارية من حيث مناطق الجغرافية التي تقع فيها وحجم النشاط التي تنشطه وعدد فروعها.

#### الفرع الثاني: وظائف البنوك التجارية

تم تقسيم الوظائف التي تؤديها البنوك التجارية إلى وظائف تقليدية وأخرى حديثة ظهرت تبعا لتطور العمل المصرفي.

#### أولا: "الوظائف التقليدية للبنوك التجارية"

تمثل هذه الوظائف لب العمل المصرفي، حيث تشترك فيها جميع البنوك التجارية ويمكن إجمالها في الوظيفتين: (بن سمينة، 2017، الصفحات 22-23):

1. **قبول الودائع:** تعد هذه الوظيفة من أقدم الوظائف للبنوك التجارية، وأكثرها ظهورا واعتيادا، ولذلك يطلق على هذه البنوك إسم "بنوك الودائع"، وقبول الودائع معناه تلقي البنك التجاري لنقود حاضرة، في مقابل التزامه بأن يرد المبلغ إلى المودع، بناء على طلبه، وفي أي وقت يشاء وهكذا تمثل الوديعة تعهدا من البنك لصاحب الوديعة بأن يقوم بالدفع، ووسيلة المودع

في ذلك هي الشيك، ويعمل البنك بشتى الطرق من أجل جذب هذه الودائع، سواء كان ذلك بالطرق السعرية (سعر الفائدة) أو بخلق أوعية إيداعية جديدة أكثر إغراء للعميل مثل شهادات الإيداع وغيرها؛

2. منح الائتمان: تعد هذه الوظيفة امتداد لسياسة البنوك التجارية المتعلقة بقبول ودائع الأفراد، والتعامل على أساسها في منح الائتمان، ومن هنا فهي تخلق نقودا عن طريق توسعها في الإقراض للغير، وبالتالي كلما زادت الثقة في البنك التجاري ونجحت سياسته في جذب الودائع، كلما زاد توسعه في منح الائتمان، وذلك في إطار السياسة التي يسطرها البنك المركزي مع مراعاة التوفيق بين سيولة البنك التجاري وربحيته.

ومن خلال هذه الوظيفة - خلق نقود الودائع- تتضح الطبيعة الجوهرية لأعمال البنوك التجارية بمثل هذه القدرة على خلق النقود ومحوها من الوجود، إذ يغلب ألا يتفق سلوك البنوك مقتضيات السياسة الاقتصادية السليمة، سواء أكان ذلك في فترات الرخاء أو الانكماش.

### ثانياً: "الوظائف الحديثة للبنوك التجارية"

يسعى البنك التجاري دائماً إلى رفع رقم أعماله، وترشيد مصروفات ومحاوله اجتذاب العملاء بشتى الطرق، لأن الزبون يعتبر ربحاً في حد ذاته للبنك التجاري، ومن أجل الوصول إلى هذا اتبع البنك التجاري خدمات جديدة يريدها للعملاء لعل من أبرزها ما يلي:

1. تقديم خدمات استشارية للعملاء: لقد أصبحت البنوك حديثاً تشارك في إعداد دراسات الجدوى للمشاريع التي يرغب العملاء في إنشاءها، وعلى أساسها يتم تحديد الحجم الأمثل للتمويل المطلوب وطريقة السداد، ومدى اتفاقها مع سياسة المشروع باعتبار أن مصلحة البنك وعملية مشتركة؛

2. إيداع المناسبات: تشجع البنوك المتعاملين معها أن يقوموا بالإيداع لمواجهة مناسبات معينة مثل مواجهة نفقات موسم الاصطياف، أو الزواج.... إلخ حيث تعطيهم فوائد مجزية على هذه المدخرات وتمنحهم تسهيلات ائتمانية خاصة تتناسب مع حجم مدخراتهم كأن تمنحهم الحق في الإقتراض بشروط سهلة مبالغ توازي ضعف مبلغ المدخرات مثلاً عند حلول المناسبة المدخر؛ (زياد، 2013، صفحة 18)

3. البطاقة الائتمانية أو بطاقة الاعتماد: هي بطاقات من البلاستيك تحتوي على معلومات عن إسم المتعامل ورقم حسابه وبموجب هذه البطاقة يستطيع المتعامل أن يتمتع بخدمات العديد من المحلات التجارية المتفقه مع البنك على قبول منح الائتمان لحامل البطاقة الذي يقوم بسداد قيمة الخدمات الى البنك خلال أجل معين وبدون فوائد وهذا إذا كان حسابه يسمح بذلك، أما إذا لم يسمح فإنه يتحمل فوائد؛ (زياد، 2013، صفحة 18)

4. خدمات الكمبيوتر: تستخدم البنوك حالياً العقول الإلكترونية لتزويد المتعاملين معها بكشوف توضح أوضاعهم المالية،

والضرائب المترتبة على إيراداتهم، وبمشورات إدارية، وترقب الموجودات في مخازنهم وغير ذلك من الخدمات، وتسعى البنوك حديثاً أن يتزايد إيرادها من استخدام الحاسب الآلي ويطغى بذلك على الإيراد من عمليات الإقراض؛ (بن سمينة، 2017، صفحة 25)

5. إدارة ممتلكات وشركات المتعاملين مع المصرف: تقوم البنوك التجارية بوظيفة أمناء الإستثمار لحساب العملاء الذين لا يتاح لهم الوقت أو الخبرة للقيام مباشرة بعمليات الإستثمار بطريقة مضمونة، وبدرجة عالية من استثمار (بن سمينة، 2017، صفحة 26).

### المطلب الخامس: موارد واستخدامات البنوك التجارية

تشكل ميزانية البنك التجارية حسب من موارد واستخدامات، وهذا ما سيتم توضيحه فيما يلي: (بن سمينة، 2017، صفحة 28)

#### الفرع الأول: موارد البنوك التجارية

يقصد بموارد البنك التجاري "إلتزامات البنك أو خصومه التي يقوم بتوجيهها واستخدامها في مجالات وبصيغ مختلفة". ويمكننا أن نميز بين نوعين من الموارد، ذاتية وغير ذاتية وهو ما سيتم توضيحه فيما يلي: (بن سمينة، 2017، صفحة 28)

أ. موارد ذاتية: "تمثل إلتزامات البنك اتجاه أصحاب رأسماله" (إسماعيل و عبد المنعم، 2002، صفحة 253)، وتتألف هذه المجموعة من:

1. رأس المال المدفوع: "هو ما يدفعه المساهمون من أموال يتم استخدامه أساساً في إعداد المشروع لمزاولة نشاطهم، فهو إذن يعكس حجم النشاط المتوقع مزاولته، وتتضاءل أهميته مقارنة مع الموارد الأخرى للبنك، فهو بمثابة مؤشر يوضح المركز المالي للبنك والثقة التي يحظى بها". (إسماعيل و عبد المنعم، 2002، صفحة 253)؛

2. الاحتياطات: تُقتطع الاحتياطات من الأرباح لمقابلة طارئ محدد تحديداً نهائياً وقت تكوين الاحتياطي، وتفادياً لإظهار حجم الأرباح المحجوزة في حساب واحد، ظهرت في المحاسبة عدة تسميات لأنواع مختلفة من الاحتياطات فهناك: (زياد، 2013، الصفحات 53-54-55)

✓ الاحتياطي الخاص (الاختياري): "وهو احتياطي يكونه المصرف من تلقاء نفسه من غير أن يفرضه عليه القانون ويكونه لنفسه بغرض دعم مركزه المالي؛"

✓ الاحتياطي القانوني (احتياطي رأس المال): "هو احتياطي يطلبه القانون وينص على أن يكون بنسبة معينة من رأس المال فعندما يستقر المصرف في أعماله ويبدأ الحصول على الأرباح فإن القانون بنص على المصرف أن يقتطع نسبة مئوية معينة من الأرباح الصافية قبل توزيعها".

3. **المخصصات:** "هي قيمة الأصول لتجعلها ممثلة الحقيقية لها في تاريخ إعداد الميزانية طبقاً لأسس التقييم المتعارف عليها لكل نوع من أنواع الأصول، وتحمل الأرباح عادة بقيمة هذه المخصصات، وتختلف نسبة المخصصات حسب ظروف كل مصرف ومن أمثلة: مخصصات الإستهلاك، ومخصصات الديون المشكوك فيها" (عبد الفتاح، 2006، صفحة 39)؛
4. **الأرباح الغير موزعة:** "هي المبالغ التي تبقى بعد إقتطاع الاحتياطات والمخصصات تكون قابلة للتوزيع على شكل أرباح أسهم وقد توزع الإدارة جزءا منها وتستبقى جزءا منها على شكل أرباح غير موزعة مدورة إلا أنها تكون قابلة للتوزيع ويوزعها المصرف متى شاء" (عبد الفتاح، 2006، صفحة 39).
- ب. **الموارد الغير الذاتية:** وتمثل إلتزامات البنك التجاري إتجاه المتعاملين معه، من غير أصحاب رأسماله، سواء كانوا أفراد أو منشآت أو بنوك أخرى، وتسمى أيضا "المصادر الخارجية"، ما يلي: (إسماعيل و عبد المنعم، 2002، الصفحات 253-254)

1. **الودائع:** تعتبر الودائع مبالغ مقيدة في حسابات البنك التجاري على أنها مستحقة للعملاء وهي نوعان:

✓ **الودائع الجارية:** "وهي تلك الودائع التي يمكن سحبها في أي لحظة، وبجرد الطلب عليها، ولا يتقاضى العميل في مقابل إيداعها أي ثمن، بل تمنع النظم النقدية المعاصرة دفع أي فائدة على الودائع الجارية، وإن كان الإتجاه المعاصر يسير نحو دفع أثمان بسيط وخاصة بالنسبة للمبالغ الكبيرة"؛

✓ **الودائع غير الجارية:** "وهي الودائع التي يكون بها قيود مفروضة على حرية العميل في السحب، وعادة لا يتم تداولها بالشيكات، وإنما بالتسويات الكتابية في دفاتر البنك بالطرح والإضافة مثل الودائع لأجل".

2. **الحسابات المدينة للبنوك الأخرى وللمرسلين:** "هي كل إلتزامات البنك قبل البنوك لأخرى، سواء المحلية أو الأجنبية، وقد تكون في صورة حسابات جارية أو لأجل أو بإخطار، وتعتبر مصدرا هاما من المصادر التي يحصل منها البنك على الموارد المالية التي يحتاجها للقيام باستخداماته التشغيلية"؛

3. **القروض من البنك المركزي:** "كثيرا ما تلجأ البنوك التجارية إلى البنك المركزي للحصول على الموارد المالية لتمويل نشاطاتها، ذلك أن من أهم وظائف البنك المركزي أنه يمثل بنك البنوك أو المقرض الأخير للنظام المصرفي لتدعيم سيولته والمحافظة عليه وفقا لطبيعة السياسة النقدية والأهداف التي يسعى لتحقيقها"؛



الفرع الثاني: استخدامات البنوك التجارية

تعكس جانب الأصول أي الموجودات في ميزانية البنك التجاري الأوجه المختلفة لاستخدامات البنك لموارده المتاحة، بهدف تحقيق أقصى الأرباح، يمكننا تقسيم أصول البنك التجاري حسب درجة سيولتها: (بن سمينة، 2017، الصفحات 31-32)

أ. **الأرصدة النقدية الجاهزة (الحاضرة):** ويقصد بها "مجموع العملات المعدنية والورقية التي يحتفظ بها البنك في خزائنه لمواجهة طلبات العملاء، إضافة إلى احتياطاته لدى البنك المركزي، لمواجهة طلب البنك نفسه على النقد أو طلبات البنوك الأخرى، أو لإجراء المقاصة، ويطلق على هذه الأرصدة "بخط الدفاع الأول" حيث تمثل السيولة في حد ذاتها، لذلك فهي لا تحقق دخلا للبنك التجاري"؛

ب. **الأوراق التجارية والمالية المخصصة:** تأتي الأوراق التجارية والمالية المخصصة في المرتبة الثانية من حيث السيولة، لذلك يطلق عليها "خط الدفاع الثاني"، وهي تضم "أذون الخزانة والسندات الحكومية قصيرة الأجل التي تقبل البنوك على شرائها، لما تتمتع به من سيولة بالغة، إضافة إلى استعداد البنك المركزي لتحويلها إلى نقود حاضرة على الدوام، إضافة إلى الأوراق التجارية التي تضم الكمبيالة والسند الأذني، فتستثمر البنوك جانبها من مواردها في خصم الأوراق التجارية، لنفس السبب الذي تستهدفه بشراء أذونات الخزانة"؛

ت. **محفظة الأوراق المالية:** يخصص البنك التجاري جزءا من موارده لتوظيفها في شراء الأوراق المالية التي تمثل السيولة من الدرجة الثالثة، وتعرض للتقلب في القيمة، لذلك فهي تنطوي على احتمالات الخسارة والربح؛ وانطلاقا من كل ماسبق، فإن البنوك التجارية لا تتوسع في التعامل في هذه الأوراق إلا عند وجود سوق مالية مستقرة نسبيا؛ (بن سمينة، 2017، صفحة 32)

ث. **القروض والسلفيات:** تحتل القروض المصرفية الأهمية النسبية الأولى بين أصول المصارف التجارية، وهي "القروض التي يقدمها البنك لعملائه لمدة محدودة، سواء كانت بضمان عيني أو شخصي أو بدون ضمان، وقد تأخذ شكل سلفة أو سحب على المكشوف". وتعتبر أوفر أصول البنك التجاري ربحية، وإن كانت أقلها سيولة، لكن البنك يتعرض للخسارة في حالة عجز الدين عن سدادها؛ (بن سمينة، 2017، صفحة 32).

د. **أصول أخرى:** تشمل هذه الأصول الشيكات والحوالات تحت التحصيل، والمبالغ المخصصة لأغراض معينة، وكل ما يمتلكه المصرف من مباني وأراضي وما شابه ذلك من أصول أخرى.

ويمكن تشكيل ميزانية البنك التجاري حسب معلومات التي تم التطرق إليها كالتالي (بن سميعة، 2017، الصفحات 33-34):

الجدول رقم 1-1: ميزانية البنك التجاري

الأصول (الاستخدامات)	الخصوم (الموارد)
<p>أ. أرصدة نقدية حاضرة</p> <p>1. نقدية في الخزنة</p> <p>2. أرصدة لدى البنك المركزي</p> <p>ب. الأوراق المالية والتجارية المخصصة</p> <p>1. أدونات خزنة وسندات حكومية</p> <p>2. أوراق تجارية</p> <p>ت. محفظة الأوراق المالية</p> <p>ث. القروض والسلفيات</p> <p>1. قروض الضمان</p> <p>2. قروض دون ضمان</p> <p>ج. أصول أخرى</p>	<p>أ. الموارد الذاتية</p> <p>• رأس المال المدفوع والاحتياطي</p> <p>1. رأس المال</p> <p>2. احتياطات والمخصصات</p> <p>3. الأرباح غير موزعة</p> <p>4. حسابات البنوك والمرسلين</p> <p>5. قروض من البنك المركزي</p> <p>ب. الموارد غير ذاتية</p> <p>1. الودائع</p> <p>✓ الودائع الجارية</p> <p>✓ الودائع غير الجارية</p> <p>ت. خصوم أخرى</p>

المصدر: من إعداد الطالبة بناء على (بن سميعة، 2017، صفحة 31)

وتم تقسيم الميزانية البنوك التجارية حسب درجة السيولة في استخداماتها ودرجة الاستحقاق في مواردها.

### المبحث الثاني: ماهية القروض البنكية

إذا كانت الودائع هي المصدر الرئيسي لأموال البنوك التجارية فإن القروض هي الإستخدام لتلك الأموال، وعمليات الإقراض للعملاء هي الخدمة الرئيسية التي تقدمها البنوك التجارية في نفس الوقت المصدر الرئيسي الأول لربحيتها. ولذلك هناك إعتبارات يجب مراعاتها عند منح القروض بأنواعها المختلفة، بل هناك سياسات الإقراض لا بد من وجودها لإدارة العمليات المصرفية الخاصة بالقروض بكفاءة فعالية.

وستتطرق في هذا المبحث إلى القرض البنكي من حيث مفهوم، أنواعه، بالإضافة إلى إجراءات منح القروض.

### المطلب الأول: مفهوم القروض البنكية

يعتبر منح القروض الوظيفة الأساسية للبنوك التجارية، ويعد الأصل الأكثر ربحية مقارنة بسائر الاستخدامات، وهذا بتحويل الأرصدة العاطلة إلى أخرى عاملة، حيث تمنح قوة الشرائية للمتعاملين الاقتصاديين لتمكينهم من دعم نشاطهم الاستثماري أو الاستغلالي على حد سواء.

### الفرع الأول: تعريف القروض البنكية

تعددت التعاريف التي وردت بشأن القرض البنكي ويذكر منها:

أ. **عرف القرض البنكي بأنه:** "القوة الشرائية المقرضة أو التي تصير متاحة للمقترضين، حيث يصبح ممكن لهؤلاء الأفراد غير القادرين حالياً، الانتظار من أجل الحصول على السلع التي يرغبونها وتكلفة ذلك هي سعر الفائدة". (خالد أمين و إسماعيل إبراهيم، 2006، صفحة 167)

ب. **يعرف كذلك القرض البنكي بأنه:** "اتفاق تعاقدي بين البنك والمقترض يقوم البنك بموجبه بتوفير التمويل اللازم للمقترض مقابل تعهد الأخير بسداد المبالغ المقرضة بالإضافة إلى فوائدها والعمولات والرسوم المستحقة عليها إما دفعة واحدة أو أقساط في فترات زمنية محددة، وعادة ما يطلب البنك من المقترض تقديم ضمان (في صورة أرصدة نقدية، أسهم، مستندات، أصول عينية... إلخ) بما يكفل للبنك استرداد حقوقه في حالة توقف المقترض عن السداد." (رمضان، 2010، صفحة 79)

### الفرع الثاني: عناصر القروض البنكية

تتمثل عناصر القروض البنكية فيما يلي: (بن سمينة، 2017، صفحة 39)

أ. تعتبر القروض البنكية (من أهم استخدامات) موارد البنك التجاري والمصدر الأساسي لإيرادات البنك، لذلك تولي البنوك التجارية القروض البنكية أهمية خاصة لها من انعكاسات كبيرة على ربحية البنك واستمراره في العمل؛

ب. أما على مستوى الاقتصاد ككل فإن هذه القروض تمثل أحد مصادر التمويل الرئيسية للنشاط الاقتصادي على اختلاف أنواعه، ومن هنا تبرز الأهمية الاقتصادية للبنك التجاري كمصدر لتمويل العجز المؤقت للقطاعات الاقتصادية، وبالتالي كعنصر هام لاستمرارية عمل هذه القطاعات وتطور نشاطها؛

ت. ونظرا (لأهمية النشاط) الإقراضي للبنك التجاري سواء على مستوى البنك أو على مستوى الاقتصاد، فإن الإدارة السلمية لعملية الإقراض تعتبر من المسؤوليات الرئيسية لإدارة البنك سواء اتجاه المساهمين والمودعين أو اتجاه الاقتصاد الوطني.

### المطلب الثاني: أشكال القروض البنكية

تصنف القروض بناء على معايير مختلفة منها ما يتعلق بطبيعة القرض أو فترة استحقاقه أو طبيعة الضمانات المقدمة، ويهدف هذا التصنيف إلى تسهيل عملية تقييم النشاط الإقراضي للبنك وتقويم أي انحرافات قد تطرأ على ذلك النشاط وتصنف كالتالي: (رمضان، 2010، صفحة 89)

#### الفرع الأول: من حيث أجل القرض

تصنف البنوك التجارية حسب أجل القرض كالتالي:

أ. قروض قصيرة الأجل: ومدتها لا تزيد عن سنة تستخدم أساسا في تمويل رأس المال العامل للمؤسسات التجارية مثل شراء المواد الخام؛

ب. قروض متوسطة الأجل: ويمتد أجلها إلى خمس سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية للمشروعات مثل شراء آلات جديدة للتوسع في حجم المشاريع؛

ت. قروض طويلة الأجل: وتزيد مدتها عن خمس سنوات بغرض تمويل مشاريع جديدة كبناء مصنع.

#### الفرع الثاني: من حيث الغرض من القرض

تصنف البنوك التجارية حسب الغرض من القرض كالتالي:

أ. قروض استهلاكية: وتستخدم لشراء سلع معمرة كمشراء سيارة أو أثاث وعادة ما تطلب البنوك تقديم ضمانات مثل تحويل المقرض لراتبه على البنك، أوراق مالية، ضمان من شخص آخر؛

ب. قروض تجارية: تقوم البنوك بتقديم تسهيلات إقراضي للشركات الصناعية وشركات الخدمات والمزارعين، وينقسم هذا النوع من القروض إلى قروض قصيرة الأجل لتمويل رأس المال العامل كالمواد الخام ودفع مصاريف النقل والتخزين وقروض طويلة الأجل لتمويل شراء معدات جديدة أو توسعة الطاقة الإنتاجية للمشروع؛

ت. قروض استثمارية: ويمنح هذا النوع من القروض لمتداولي الأوراق المالية سواء من الشركات أو الأفراد لتمويل شرائهم للأسهم والسندات؛

ث. قروض عقارية: وهي قروض تقدم لتمويل الأنشطة العقارية المختلفة (كشراء العقارات أو بناء المنازل) سواء كان ذلك للأفراد أو للشركات وتنقسم إلى قروض عقارية قصيرة الأجل، وتتركز في تمويل شراء مواد البناء وتغطية تكاليف العمالة، وقروض عقارية طويلة الأجل لتمويل بناء المساكن الخاصة أو تمويل مشاريع عمرانية مختلفة.

#### الفرع الثالث: من حيث ضمانات القرض

تصنف البنوك التجارية حسب ضمانات القرض كالتالي:

أ. قروض مضمونة: يقدم المقترض مقابل هذا النوع من القروض أصولا مالية وعينية مختلفة؛

ب. قروض غير مضمونة: تمنح هذه القروض بدون أية ضمانات بل يكفي البنك بالسمعة المالية للعميل.

#### الفرع الرابع: من حيث نوعية القرض

تصنف البنوك التجارية حسب نوعية القرض كالتالي:

أ. قروض للأفراد وقروض للشركات والبنوك الأخرى؛

ب. قروض للقطاع الخاص والقطاع العام؛

ت. قروض للمستهلكين وقروض لأصحاب الأعمال.

#### المطلب الثالث: العوامل المؤثرة على سياسات البنوك التجارية في منح التسهيلات الائتمانية

يعتبر حجم وتكوين القروض أو القرض البنكي كمتغير تابع دالة تتأثر بمجموعة من العوامل المستقلة ومن أهم هذه العوامل ما يلي: (عبد المطلب، 2013، الصفحات 147-148-149)

#### الفرع الأول: سياسات البنك المركزي والسلطات النقدية

تؤثر السياسات التي يتبناها البنك المركزي في تحديد نوعية وحجم القروض الممنوحة من البنوك ويتبع البنك المركزي في ذلك مجموعة من أدوات الرقابة الكمية المؤثرة على حجم القروض البنكية الممنوحة من البنوك، ويتبع البنك المركزي في ذلك مجموعة من أدوات الرقابة الكمية المؤثرة على حجم القروض البنكية فيما يعرف بالأدوات الكمية العامة للسياسة النقدية، ومن أهم هذه الأدوات التحكم في نسبي الاحتياطي القانوني وسعر الخصم ويؤدي زيادة نسبة الاحتياطي إلى تخفيض الأموال المتاحة للبنوك المتخصصة للتوظيف والعكس صحيح. هذا ويؤثر سعر الخصم في إمكانية البنك في الحصول على موارد إضافية عن طريق إعادة خصم الأوراق التجارية الموجودة لديه إذ أن رفع الخصم يزيد من تكلفة القروض ويرفع أسعار الفائدة عليها وبالتالي يقلل من قدرة البنوك على منح القروض البنكية.

### الفرع الثاني: حجم رأس المال

يمكن أن يستخدم البنك التجاري بحذر شديد جزء من رأس المال في تقديم القروض أو الإستثمار وذلك عكس البنوك المتخصصة التي تعتمد بالدرجة الأولى في إمكانياتها ومواردها على حجم رأس المال.

### الفرع الثالث: حجم الودائع

وتمثل الودائع الأساس الأول الذي تعتمد عليه البنوك في التوظيف، ويؤثر حجم الودائع المتاحة للبنك في حجم الودائع المتاحة للبنك في حجم القروض الممنوحة فمن المعروف أن الودائع تحت الطلب أكثر عرضة للسحب من أي نوع آخر من الودائع. كما أن اتجاه الودائع المستمر للارتفاع يمكن أن يغري البنك بزيادة توظيفه في الإقراض. هذا وكلما كانت ودائع البنك مملوكة لعدد كبير من نوعيات العملاء كلما زادت قدرة البنك في منح القروض البنكية طويلة الأجل هذا ويزيد من مرونة البنك في توظيف أمواله انتشار الودائع والنشاط في مناطق جغرافية متعددة.

### الفرع الرابع: الظروف الاقتصادية

يتأثر الطلب على معظم أنواع القروض البنكية بشكل مباشر بدورة النشاط الاقتصادي في المجتمع مع الأخذ في الاعتبار أن دورة نشاط البنك تبدأ عادة قبل دورة النشاط الاقتصادي ولذا تبدأ إجراءات إعداد للقروض قبل موسم الإقراض كما تنتهي الدورة بعد موسم بشهر أو شهرين ويحدث ذلك بشكل واضح في تمويل نشاط الأقطان إذ تبدأ البنوك في منح القروض بضمان القطن في بداية سبتمبر من كل عام وينتهي جني المحصول في نهاية ديسمبر إلا أن السداد الفعلي لا يتم بالكامل لمعظم أنواع القروض إلا في نهاية مارس من العام التالي.

كما تؤثر حالات الرواج والكساد بشكل مباشر على حجم النشاط المصرفي في مجالات الإيداع والإقراض على السواء.

### المطلب الرابع: شروط منح القروض البنكية

تعتبر عملية منح القرض من أهم وأخطر ما يقوم به البنك من أعمال وقبول المخاطرة الائتمانية ويعتبر من أهم وظائف البنوك، التي يجب أن يعني بدراستها وتقييمها ومن ثم تستند البنوك إلى عدة معايير أساسية عند تقرير منح القرض وتحديد قيمته ومن بين هذه الشروط: (محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، الصفحات 230-231)

أ. **شخصية الزبون:** تعتبر شخصية العميل من أهم العناصر عند منح القرض ويمكن التعرف عليها من خلال مدى انتظام سداد العميل لديونه، كما التعرف عليها أيضا من خلال البنوك التي يتعامل معها والموردين الذين يقومون بالتوريد إليه، بالإضافة إلى مكانة العميل ومركزه الأدبي في السوق التجارية وخبرته في العمل وخبرته في العمل الذي يؤديه وسمعته التجارية؛

ب. **المقدرة على الدفع:** تعني دراسة قدرة العميل على مباشرة أعماله وإدارتها بطريقة سليمة بحيث تضمن للبنك سلامة استخدام الأموال المقدمة له، وبالتالي سداد الديون في مواعيدها ويعتبر هذا من أهم الأعمال الفنية للباحث الائتماني

والذي يعتمد على خبرته والأساليب التي يستخدمها في الحكم على مقدرة العميل على الدفع، ويمكن قياس كفاءة العميل الإدارية عن طرق دراسة سياسته الخاصة بتسعير منتجاتها المختلفة ومدى قدرته على المنافسة والتنبؤ بالتغيرات في الطلب على السلع وتنوع منتجاته المختلفة ومدى قدرته على المنافسة والتنبؤ بالتغيرات في الطلب على السلع وتنوع منتجاته ومدى مقدرة على المحافظة على رأس المال؛

ت. رأس المال أو المركز المالي: يجب أن يتمتع العميل برأس مال مناسب لإمكانية استرداد البنك لمستحقاته وأيضاً تمتعه بمركز مالي سلي، وتقوم البنوك بدراسة وتحليل القوائم المالية للعميل للتأكد من سلامة مركزه المالي، ومن المؤشرات التي يمكن استخدامها للحكم على المركز المالي للعميل:

أ. نسبة حقوق الملكية إلى الأصول الثابتة؛

ب. نسبة التداول؛

ت. نسبة السيولة وعائد الإستثمار، إضافة إلى معدل دوران الأصول الثابتة.

ث. الضمانات: يؤخذ الضمان من العميل سواء عينياً أو شخصياً لمواجهة بعض القصور في المعايير السابقة، ولكنه لا يعني نهائياً عن سمات العميل الحسنة والتزاماته بتعهداته ومقدرته على الدفع، فالهدف من الضمانات هو تحسين أوضاع القرض المقدم من البنك وتوفير الحماية للبنك ضد بعض المخاطر المحتملة، فمثلاً قد يطلب من البنك ضمانات من المقترض لعدم توفير رأس مال كافي لديه ولكن يجب مراعاة عدم منح القرض إذا كان مصدر السداد الذي يستند إليه البنك هو بيع الضمانات ذاتها؛

ج. الظروف العامة: قد يتمتع العميل بخصائص حسنة وسمعة طيبة ومقدرته على الدفع عالية، بالإضافة إلى سلامة مركزه المالي، لكن كل ذلك لا يعتبر كافياً لمنح الإئتمان ذلك لأن التقلبات الاقتصادية تتحكم إلى حد كبير في منح الإئتمان وربما تكون سبباً في تغيير مقدرة العميل على الوفاء بالتزاماته، ويتضمن ذلك دراسة منافسة ومدى سهولة أو صعوبة دخول منتج جديد مما يزيد من صعوبة تصريف المنتجات أو بيع بأسعار منخفضة ومقدار الرقابة الحكومية، بالإضافة إلى كل هذا هناك عامل الحاسة الائتمانية للباحث والتي تحكم على المعايير الخمسة السابقة لأنه هو الذي يقرر منح القرض البنكي من عدمه.

### المطلب الخامس: إجراءات منح القرض وتحصيله

يمر منح القرض بعدة مراحل يمكن إنجازها في الخطوات الرئيسية التالية: (محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، صفحة 289)

أ. فحص طلب القرض: يقوم البنك بدراسة طلب العميل لتحديد مدى صلاحيته المبدئية وفقاً لسياسة الإقراض في البنك، خاصة من حيث غرض القرض وأجل استحقاقه وأسلوب السداد ويساعد في عملية الفحص المبدئي للطلب

الانطباعات التي يعكسها لقاء العميل مع المسؤولين في البنك والتي تبرز شخصيته وقدراته بوجه عام، وكذلك النتائج التي تسفر عنها زيادة المنشآت وخاصة من حيث حالة أصولها وظروف تشغيلها في ضوء هذه العمليات يتم اتخاذ القرار المبدئي بالاستمرار في استكمال دراسة الطلب أو الاعتذار عن قبوله مع توضيح الأسباب للعميل؛

ب. **التحليل الائتماني للعميل:** يتضمن تجميع المعلومات التي يمكن الحصول عليها من المصادر المختلفة لمعرفة إمكانية العميل الائتمانية من حيث شخصيته وسمعته وقدرته على سداد القرض بناء على المعاملات السابقة مع البنك ومدى ملائمة رأسماله من خلال التحليل المالي، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية التي يمكن أن ينعكس أثرها على نشاط؛ (محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، صفحة 282)

ت. **التفاوض مع المقترض:** بعد التحليل المتكامل لعناصر المخاطر الائتمانية المحيطة بالقرض المطلوب بناء على المعلومات التي يتم تجميعها والتحليل المالي للقوائم المالية الخاصة بالعميل يمكن تحديد مقدار القرض والغرض الذي يستخدم فيه، كيفية صرفه، طريقة سداده، مصادر السداد، الضمانات المطلوبة وسعر الفائدة والعمولات المختلفة، ويتم الاتفاق على كل هذه العناصر من خلال عمليات التفاوض بين البنك والعميل للتوصل إلى تحقيق مصالح كل منهما؛

ث. **إتخاذ القرار:** تنتهي مرحلة التفاوض إما بقبول العميل أو عدم قبوله (شروط البنك)، وفي حالة قبول التعاقد، يتم إعداد المذكرة لاقتراح الموافقة على طلب القرض والتي عادة ما تتضمن البيانات الأساسية عن المنشأة طالبة للقرض، معلومات عن مديونيتها لدى الجهاز البنكي وموقفها الضريبي وصنف القرض والغرض منه، الضمانات المقدمة، مصادر السداد وطريقته، إضافة إلى ملخص الميزانية عن السنوات الثلاث الأخيرة والتعليق عليها ومؤشرات السيولة والربحية والنشاط والمديونية.

ج. **صرف القرض:** يشترط لبدء استخدام القرض توقيع المقترض على إتفاقية القرض وكذلك تقديمه الضمانات المطلوبة واستيفاء التعهدات والالتزامات التي ينص عليها اتفاق القرض؛

ح. **متابعة القرض والمقترض:** الهدف من هذه المتابعة هو الاطمئنان على حسن سير المنشأة وعدم حدوث أي متغيرات في مواعيد السداد المحددة، وقد تظهر من خلال المتابعة أيضا بعض التصرفات من المقترض والتي تتطلب إتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهتها للحفاظ على حقوق البنك أو تتطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض للفترة أخرى؛ (محمد صالح و عبد الفتاح، 1998، صفحة 283)

خ. **تحصيل القرض:** يقوم البنك من تحصيل مستحققاته حسب النظام المتفق عليه وذلك إذا ما لم تقابله أي من الظروف السابقة عند المتابعة (الإجراءات القانونية، تأجيل السداد، تجديد القرض).



### المبحث الثالث: أساسيات التمويل البنكي

تعتبر وظيفة التمويل من الوظائف البالغة الأهمية وذلك لما توفره من أموال لازمة لتغطية نفقات المشاريع المختلفة بقدر حاجتها المطلوبة.

#### المطلب الأول: مفهوم التمويل

تعدد تعريف التمويل البنكي ويتم التطرق إلى بعضها:

أ. يعرف التمويل البنكي بأنه: "البحث عن الطرق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرق والحصول على المزيج الأفضل بينها بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المؤسسة المالية". (حليمة محمد ، 2018 ، صفحة 54)

ب. كما يعرف التمويل البنكي بأنه: "مختلف العمليات التي تمكن المؤسسة من الحصول على الأموال اللازمة لتمويل نشاطها سواء كان من مصادر الداخلية أو الخارجية". (حسن سمير، 2010 ، صفحة 119)

ت. التمويل البنكي هو: "إن كلمة التمويل تأتي لتوضيح مسألة انتقال رؤوس الأموال من أماكن وفرتها إلى أماكن ندرتها وتتم العملية من خلال مجموعة الوسطاء الماليين سواء كان في شكل بنوك أو شركات تأمين أو صناديق إيداع وأسواق المال إلى غير ذلك، كما أن عملية إيداع رؤوس الأموال تستهدف بالمقام الأول الحصول على عدد ممكن من هذه الأموال". (رايح، 1997-1998 ، صفحة 8)

#### المطلب الثاني: أهمية التمويل البنكي

تكمن أهمية التمويل البنكي فيما يلي: (بن قيراط، 2008-2009 ، صفحة 8)

أ. تحرير الأموال أو الموارد المالية المجمدة سواء داخل البنك أو خارجها؛

ب. يساعد على إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي بما يزيد الدخل الوطني.

ت. يساعد في تحقيق أهداف البنك من أجل اقتناء أو استبدال المعدات؛

ث. يعتبر التمويل البنكي كوسيلة سريعة تستخدمها البنك للخروج من حال العجز المالي؛

ج. يساهم في ربط الهيئات والمؤسسات المالية والتمويل الدولي؛

ح. المحافظة على سيولة البنك وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية (ويقصد بالسيولة السائلة توفير الأموال السائلة الكافية لمواجهة الالتزامات المترتبة عليها عند استحقاقها).

### المطلب الثالث: تصنيفات التمويل البنكي

يمكن تقسيم التمويل البنكي من عدة نواحي وتختلف الواحدة عن الأخرى.

#### الفرع الأول: من ناحية المدة الزمنية:

هناك ثلاثة أنواع وهي: (أحمد، 2008، الصفحات 27-28)

أ. تمويل قصير الأجل: يقصد به تلك الأموال التي لا تزيد فترة استعمالها عن سنة واحدة كالمبالغ النقدية التي تخصص لدفع أجور العمال أو شراء بعض الاحتياجات مثل البذور أو الأسمدة وغيرها من المدخرات اللازمة لإتمام العملية الإنتاجية والتي يتم تسديدها من إيرادات نفس الدورة الإنتاجية؛

ب. تمويل متوسط الأجل: ينشأ هذا التمويل عن تلك العمليات التي تتطلب استعمال للأموال لفترة تتراوح بين سنتين وخمسة سنوات قبل استردادها كشراء آلات ومعدات بالنسبة للمشروعات الفلاحية؛

ت. تمويل طويل الأجل: ينشأ من طلب على الأموال اللازمة لإجراء التحسين ذات صيغة الإستثمار كاستصلاح الأراضي وبناء أو إنشاء مؤسسات صناعية وغيرها من العمليات التي تؤدي إلى زيادة إنتاجية الوحدة المستثمرة في المدى البعيد والتي تزيد فترة احتياجاتها التمويلية عن خمسة سنوات فما فوق.

#### الفرع الثاني: من ناحية مصدر الحصول على الأموال

هناك نوعين من مصدر هما: (عبد الغفار، 2002، صفحة 171)

أ. تمويل ذاتي (داخلي): وهو يعبر عن الارتباط المباشر بين مرحلة التجميع ومرحلة الإستخدام بما يتضمنهم ذلك من وحدة مصادر الإستخدام وأهم صور هذا التمويل بالنسبة للمشروعات هو تمويل ذاتي وإليه تلجأ غالبية المؤسسات الخاصة كما يمكن للمؤسسات العامة أن تتبعه وتمتع حينئذ باستقلال مالي وميزانية ذاتية؛

ب. تمويل خارجي: هذا يلجأ لتمويل المشروع إلى المدخرات المتاحة في السوق المالية سواء كانت محلية أو أجنبية بواسطة إلتزامات مالية (قروض، سندات، أسهم) لمواجهة احتياجاتهم المالية.

#### الفرع الثالث: من ناحية الغرض الذي يستخدم لأجل التمويل

هناك ثلاث أنواع وهي: (بن قيراط، 2008-2009، صفحة 9)

1- تمويل الاستغلال: يتمثل في الإستثمار الأموال التي ترصد لمواجهة النفقات التي تتعلق أساسا بتشغيل الطاقة الإنتاجية اللازمة للمشروع قصد الإستفادة منها كنفقات للشراء مواد خامة أو دفع أجور العمال وما إلى ذلك من المدخلات اللازمة لإتمام العملية الإنتاجية والتي تشكل في مجموعها أوجه الإنفاق؛

**2- تمويل الإستثمار:** يتمثل في الأموال المخصصة لمواجهة النفقات التي تترتب عنها خلق طاقة إنتاجية جديدة أو توسيع الطاقة الحالية للمشروع كافتناء الآلات والتجهيزات وإقامة محطات لتربية الحيوانات واستصلاح الأراضي وما إلى ذلك من العمليات التي تترتب عنه؛

**3- تمويل عقاري:** يقصد به بصفة عامة حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلى تمويل شراء أو تصنيع بناء عقار، فيلجأ طالب التمويل (صاحب الحاجة)، إلى مؤسسة مالية أو جهة تمويل أو ما في حكمها لتقوم بعملية التمويل، ثم يقوم العميل بسداد قيمة هذا التمويل على آجال يتفق عليها نظير العائد للجهة الممولة.

### المطلب الرابع: مصادر التمويل البنكي

تحتاج المنشأة لمصادر التمويل وذلك أما لتغطية حاجات طارئة أو في الموسمية أو عندما تقوم بالتوسع، وقد تعتمد المنشأة على ذاتها في التمويل من خلال مصادرها الداخلية أو تلجأ إلى مصادر خارجية في تلبية احتياجاتها التمويلية كالفروض بمختلف أنواعها.

#### الفرع الأول: مصادر التمويل الداخلي

إن التمويل الذاتي هو مجموع القيم التي أفرزتها المؤسسة والتي تبقى تحت تصرفها بصفة دائمة أو لمدة طويلة نوعاً ما ويمكن التمييز بين نوعين من التمويل الذاتي عن طريق الأرباح المحتجزة والتمويل الذاتي الوقائي وتمثل في نوعين هما: (نظير رياض، 2001، صفحة 221)

- أ. الأرباح المحتجزة: هو ألا تقوم الشركة بتوزيعها على المساهمين وذلك لتقوية مركزها المالي ومساعدتها على النمو والتطور كما تعتبر صمام الأمان للمنشأة تستطيع الرجوع عليه في حالة تعرضها لأي طارئ؛
- ب. التمويل الذاتي الوقائي: إن سعر التكلفة للمنتجات المباعة من طرف المؤسسة يتكون من التكاليف التي لن تظهر في المستقبل كمصاريف الصيانة بالرغم من أنها في سعر البيع المحصل في كل من الإهلاكات وتظهر المؤونات.

#### الفرع الثاني: مصادر التمويل الخارجي

ويتمثل التمويل الخارجي في:

أ. مصادر التمويل الخاصة: وتنقسم إلى (عبد الحليم، 2006، صفحة 36)

1. الأسهم العادية: هي أوراق مالية لا تستحق تحمل قيمة إسمية ولا تعد بتوزيع نسبة الأرباح الثابتة تصدرها الشركة للحصول على أموال ملكية تمنح الأسهم لحاملها حقاً للملكية النهائية للشركة، وما يتبع ذلك من تحمل مخاطر أعمال الشركة وتبعات المسؤولية التي تحددها نسبة المساهمة في الشركة وفي حالة تصفية الشركة لا يحق لحملة الأسهم العادية لمطالبة بحقوقهم في القيمة الصافية للشركة إلا بعد تسوية متطلبات المقترضين وحملة الأسهم الممتازة كافة.

2. الأسهم الممتازة: تمثل الأسهم الممتازة كما هو الحال بالنسبة للأسهم العادية مستند ملكية في الشركة ومصدر تمويلي للشركة المساهمة وإن كان المصدر أقل انتشاراً من الأسهم العادية ولا تصدر شركات المساهمة ممتازة إلا إذا كان هناك توقعاً بالقدرة على دفع كزبونات حيث أن هذه الأسهم تجمع بين صفات الأسهم العادية وبين صفات سندات الإقتراض.

### ب. التمويل الإقتراضي

تلجأ المؤسسة إلى الإقتراض لتحويل مشاريعها الاستثمارية حيث هناك نوعين من التمويل بالإقتراض والتمويل بالقروض متوسطة الأجل وتمويل بالسندات. (عبد الحميد، 2000، الصفحات 113-114)

1. التمويل بالقروض متوسطة الأجل: وهي تعرف بالقروض التي يتم سدادها في فترة تزيد عن سنة ولكن تقل عن

سنوات هي تنقسم إلى قسمين: قروض متوسط الأجل وقروض الاستئجار؛

2. التمويل بالقروض طويلة الأجل: وتحصل عليها المؤسسات الصناعية خاصة من المؤسسات المالية المختلفة مثل:

البنوك وشركات التأمين وغالباً ما تستحق هذه القروض بعد فترة طويلة من الزمن، وتتوقف عملية الإقتراض طويل أجل على ما يتم الإنفاق عليه من شروط بين المؤسسة والجهات التي تقدم هذه الأموال، وذلك فيما يتعلق معدل الفائدة، وتاريخ الاستحقاق وطريقة السداد وما إذا كان التسديد مرة واحدة أو على دفعات، فالقرض الذي تجاوزت مدته سبع سنوات يعتبر من القروض طويلة الأجل؛

ت. التمويل بالسندات: تعرف بأنها دين تصدرها الشركة تحمل قيمة إسمية ومعدل فائدة اسمي وتاريخ استحقاق محدد ويحدد العائد حتى تاريخ الاستحقاق على السندات بحساب معدل الخصم.

## الخلاصة:

من خلال الدراسة نجد التمويل والبنوك يعتبران خليتان أساسيتان في النمو الاقتصادي للبلد، ولا يمكن لإحدهما أن تؤدي المهام التي أوجدت من دون وجود خلية أخرى، فالتمويل يستمد فعاليته من المؤسسات التي تقوم به هي والبنوك بصفة خاصة، لأن مهامها هي ترقية العجز المالي للنظام الاقتصادي بمختلف وحداته وذلك لكي يتسنى لهذه الوحدات الاقتصادية القيام بنشاطاتها على أكمل وجه وهذا لا يكون إلا عن طريق التمويل الخارجي لها من طرف البنك، أي تقديم القروض بمختلف أنواعها ووضعها تحت تصرف هذه الوحدات الاقتصادية.

فانطلاقاً مما سبق ذكره من معلومات حول البنوك التجارية والقروض والتمويل، يمكن الخروج باستنتاج عام مفاده أن البنوك تعتبر مؤسسات جهوية الوظيفة في الجهاز المصرفي، من خلال المعادلة الثلاثية الأطراف (الودائع، والائتمانات، وخصم الأوراق التجارية)، التي من خلالها تمارس هذه المؤسسات المصرفية وظيفتها البنكية.

والحديث عن القرض يتطلب ولا شك مجالاً واسعاً من البحث، فبعد تسليط الضوء على مفهوم القروض وضبطه تعرضاً إلى مختلف الأساليب المعتمدة من طرف البنوك في منح القروض، تم التطرق إلى أنواع القروض وشروط الحصول عليها وإجراءاتها. وإذا كانت الوديعة تعتبر مورداً نقدياً بالنسبة للبنك وطرفاً من الأطراف التي يبني عليها الأساس البنكي، فالائتمان أيضاً عنصراً مهماً في تفعيل دور البنوك من خلال ممارسته لسياسة الإقراض التي بدورها تتمتع بمجال دراسة واسعة وأهمية قصوى في توظيف أدائها من أجل بلوغ الأهداف المسطرة من طرف البنك.

وانطلاقاً من هذه الفكرة الأخيرة، تلجأ البنوك دائماً إلى تمويل مشاريع في شتى المجالات والتي تخدم الاقتصاد الوطني مثل تمويل العقاري أي تمويل قطاع السكن، والذي سيتم تسليط الضوء عليه من خلال الفصل الثاني الذي سيتم التطرق إليه.

الفصل الثاني

# مفاهيم عامة حول تمويل قطاع السكن في الجزائر

تمهيد:

يعتبر قطاع السكن من أهم الحاجات الضرورية في حياة الإنسان، وهو ما يجعله يعمل جاهدا للحصول عليه، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته، وهناك أنواع يقتنيه الفرد حسب إمكانياته.

ويحتاج كل قطاع إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به، حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بما لتمويل السكن ليتماشى مع إمكانياتها المالية، فقد تتشابه الأنظمة وقد تختلف كذلك، لكن الأهداف نفسها تقريبا وهي إتاحة الفرصة للمواطنين في الحصول على مساكن بأسعار تتوافق مع إمكانياتهم بالإضافة إلى تقليل من مخاطر التحويل وعليه سنحاول في هذا الفصل إلى:

- ◀ المبحث الأول: ماهية السكن؛
- ◀ المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر؛
- ◀ المبحث الثالث: آليات التمويل السكني.

### المبحث الأول: ماهية السكن

إن التطور الذي عرفه مجال البناء والتعمير، يعتبر إحدى السمات الهامة حيث ظهر التطور لضرورة الحاجة إليه. لذا ظهرت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها القطاع في حياة الأمم في مختلف برامجها التنموية وعليه حاولنا في هذا المبحث إعطاء صورة مبسطة حول مفهوم السكن والتمويل السكني.

#### المطلب الأول: مفهوم السكن

سيتم من خلال هذا المطلب التطرق إلى تعريف السكن وأهم خصائصه.

#### الفرع الأول: تعريف السكن

للسكن العديد من التعاريف منها:

أ. **التعريف اللغوي للسكن:** " هو المنزل أو البيت". (دبابش، 2005، صفحة 20)

ب. **التعريف البسيط للمسكن:** "والذي يتألف عادة من الجدران والسقف ويبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، فمفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، وهو ذلك الحيز المكاني وباعتبار الفرد كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة". (اسماعيل ابراهيم، 1988، صفحة 15)

ت. **التعريف الواسع للسكن:** " وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الأربعة ومالا يعلوها من السقف، بل على ما يشمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الإنسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار". (اسماعيل ابراهيم، 1988، صفحة 15)

ومن خلال التعاريف السابقة، فإن السكن يعتبر إحدى مفردات مستوى المعيشة وأنه يتضمن المسكن مهما كانت طبيعته، كبير، صغير، واسع، ضيق، وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية، وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن، كما أنه يحتوي على خاصية مزدوجة حيث يعتبر " استثمار مكلف" وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة التغيير.

#### الفرع الثاني: خصائص السكن

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية، إذ انه البذرة الأساسية للادخار العائلات ذوي الدخل المرتفع والمتوسط حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن سواء كان فردي أو جماعي على حد سواء، وعليه فإن السكن يتميز بعدة خصائص منها: (الصادق، 1995، صفحة 13)



- أ. **الديمومة:** يتميز السكن بطول مدة الحياة الإقتصادية، وعلى هذا الأساس يميز الاقتصاديون بين مخزون السكن (السكن كسلعة في حد ذاتها) وبين تدفق خدمات السكن في وحدة قياس الزمن، ويعد السكن إن صح القول كسلعة ضرورية للفرد لا يمكن الاستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة نوعا ما والملاحظ أنها سلعة دائمة كون أن الفرد وفي غالب الأحيان بمجرد حصوله على مسكن عن طريق الملكية لا يعاود استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمطالبات الحياة وهذا على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى"، لذا يصعب التوفيق بين الطلب المتزايد بسرعة والعرض القليل والبطيء في إنجاز الممثل في السكنات الجديدة أو تجديد وتوسيع السكنات القديمة؛
- ب. **السكن أصل حقيقي واستثمار مكلف:** يعتبر السكن كاستثمار مكلف، وتعطى له هذه الخاصية بارتفاع تكاليف إنجاز باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد السكان، وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب يزداد عليها مما أدى إلى ارتفاع تكلفته؛
- ت. كما أن طول مدة حياة السكن يؤكد تكوين ونمو الثروة لهذه السلعة بالنسبة للعائلات والمؤسسات حيث يصنف السكن ضمن الأصول الحقيقية غير المالية وعلى هذا الأساس فالمستثمر في هذا القطاع يقارن بين المردود المنتظر عند استثمار أمواله في هذا القطاع سواء في شكل إيجار أو تحقيق ربح عند بيع مسكن وبين المردود المحصل عليه في الإستثمار في باقي القطاعات؛
- ث. **السكن سلعة غير متجانسة:** يعتبر السكن سلعة غير متجانسة، حيث تختلف السكنات من حيث المساحة، عمر السكن، درجة الراحة، وعلى هذا الأساس يصعب تحديد سعر الوحدة فمثلا نجد سكنات بنفس سعر الإيجار ولكن بخدمات مختلفة وما تجدر الإشارة إليه أن التحليل الاقتصادي للسكن لم يأخذ بعين إعتبار في البداية، هذه الخاصية حيث اعتبر سعر وحدة السكن هو واحد في جميع السكنات وهذا من باب نظري بحت وهو عائق لدراسة سوق العقار.

### المطلب الثاني: أهمية السكن

- إن القطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه، ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن ندرس الجوانب الجوهرية وهي (السيد عبد العاطي، 2000، الصفحات 203-204)
- أ. **الأهمية الاقتصادية للسكن:** إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيث يمثل الإستثمار السنوي لانجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة وكذا يزيد في نمو قطاع العمال والأشغال العمومية؛

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

ت. الأهمية السياسية للسكن: إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا للمشكلة السكنية في برامجها الانتخابية، بل أصبحت من إحدى الوعود الأولى للناخبين. ولم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي تعاني منها الكثير من الدول، وأصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم.

### المطلب الثالث: صيغ السكن في الجزائر

تختلف أنواع السكن فئة إلى أخرى وذلك حسب دخل كل فئة والغرض منه، ومنها:

أ. السكن الاجتماعي (LPA): حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي سنة 2008 هو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم في خانة الطبقة الاجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو غير صحية وذوي الدخل أقل من 24000 دج؛ (خيرات، 2009، صفحة 24)

ب. السكن الترقوي العمومي (LPP): هو صيغة جديدة تم إدراجها حديثا في إطار برنامج الحكومة، يوجه هذا النمط للمواطنين الذين لا يمكنهم الاستفادة في إطار صيغ السكن العمومي الإيجاري والبيع عن طريق الإيجار كما يشترط أن يتراوح الدخل الإجمالي للعائلة بين 06 مرات و12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي بين 10.800 دج ويقدم طلب الاستفادة من السكن العمومي وفق نموذج محدد لدى مؤسسة الترقية العقارية؛ (المرسوم التنفيذي رقم 08-142، 2008)

ت. السكن الريفي: يندرج هذا النوع من السكن ضمن سياسة التنمية والتجديد الريفي، يهدف هذا النمط إلى منح المواطنين المقيمين في الوسط الريفي إمكانية البناء الذاتي لمسكن لائق وفي هذا الإطار تتدخل الدولة عن طريق منح مساعدة مباشرة للمواطنين المؤهلين للاستفادة من هذا النمط، يمكن للمستفيد من مساعدة السكن الريفي الحصول على قرض بنكي

بنسبة فائدة منخفضة عن طريق الخزينة العمومية (لا يدفع المستفيد من القرض سوى 01% من نسبة الفائدة ويحدد مبلغ هذه المساعدة كمايلي: (العمرانية، 2021)

1. 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب (أدرار، الأغواط، بسكرة، بشار، تمنراست، ورقلة، إليزي، تندوف، الوادي، غرداية)؛

2. 700.000 دج بالنسبة لباقي الولايات.

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

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

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

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

ج. **سكن البيع بالإيجار (AADL):** البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر بـ 23 أبريل 2001، هذه الصيغة دخلت في حيز التنفيذ سنة 2001 تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار، في إطار عقد مكتوب حيث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شروط معينة، وقد أسند مهمة التكفل والإشراف وتسيير العملية للوكالة الوطنية

للسكن وتطويره (AADL)، ويتم تمويله بقروض بدون فائدة من الأموال العمومية في إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL) وتوجه هذه الصيغة للمكتتبين الذين لا يملكون مسكن أو قطعة أرض صالحة للبناء والذين ينحصر دخلهم الشهري ما بين (24000 دج) و(06) ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أي 10.800 دج. (المرسوم التنفيذي رقم 01/105، 2001)

### المطلب الرابع: عوامل إنجاز السكنات

تتركز العوامل الأساسية لإنجاز السكنات على: (عبد القادر، 2001، صفحة 19)

#### الفرع الأول: توفر الأراضي السكنية

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع إنتاج السكنات وعليه أن توفر فيها المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على مختلف أنواعها.

ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز ومن الملاحظ أن الدول في الكثير من الأحيان ونظرا لعدة إعتبارات سياسية بالدرجة الأولى قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية، وتستغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء وعليه قد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما يؤدي ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن. ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر شرائح المجتمع تضررا في المجتمع.

#### الفرع الثاني: تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن

تعتبر من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائدة في الدولة فمن البديهي أن يتم انتقال الأراضي للآخرين بواسطة عملية البيع والشراء كأى سلعة أخرى وتتدخل الدولة في إيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين طرفين لتسهيل عمليات التحويل للحقوق الملكية والحفاظة عليها، فقد أثبت الواقع العملي أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة فيما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

#### الفرع الثالث: إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية

تعتبر الأنشطة التي يتولاها رجال الهندسة على اختلاف تخصصاتهم في المجالات الميدانية والمعمارية وماشابهها ويتم عادة وضع التصاميم في ضوء الدراسات التطبيقية لحاجات الأفراد المقرر إقامة المشروعات السكنية لهم، وتقوم بهذه المهمة وزارة الإسكان إذ ما تريد إشباع هذه الحاجات بما يكفل تحقيق الرضى والأمن الذاتي للسكان وبناءا عليه يمكن ذكر بعض المبادئ فيما يلي: (اسماعيل ابراهيم، 1988، صفحة 52)

- أ. أن تراعي متطلبات المفسدين وطريقة معيشتهم؛
- ب. أن تكون المبادئ قليلة التكاليف في فترة الصيانة والمواد والتنفيذ؛
- ت. توحيد المواصفات للوحدات المتكررة من المساكن؛
- ث. استخدام التصاميم الهندسية والمعمارية التي تكون في متناول الطبقات الفقيرة وذوي الدخل المتوسط.

#### الفرع الرابع: توفير المواد الإنشائية والبنائية

يعتبر توفير المواد البنائية من الموارد الإقتصادية السكنية فإن إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة والأسعار الملائمة يعتبر من المفردات السياسة السكنية للأجهزة المختصة وبناء عليه فإن دور هذه الجهات يبرز بداية الأزمات الناتجة عن تأخر مشروعات إنشاء المنازل في الظهور، وإن كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيراً ويتفق الاقتصاديون على أن تحقيق الوفرة الخارجية للمشروعات الصناعية للمواد البنائية لا يتحقق إلا بوجود السوق الكبيرة نسبياً. (اسماعيل ابراهيم، 1988، صفحة 52)

#### الفرع الخامس: توفير قوى عاملة

تعتبر القوة العاملة من العناصر الهامة التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي وقت وتظهر مثل هذه الأهمية في الحالات التي يزداد الطلب الكلي على الأفراد العاملين وعدم ظهورها بصفة خاصة لدى الأقطار المستوردة للموارد البشرية، ومن الممكن ان تتواجد مجموعة من العوامل التي تعمل على نمو العمالة في قطاع التشييد والبناء ومن الممكن ذكر هذه العوامل فيما يلي: (اسماعيل ابراهيم، 1988، صفحة 52)

- أ. طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج والركود؛
- ب. سياسة الدولة الإسكانية المتعلقة ببناء المساكن والبيوت؛
- ت. حجم التسهيلات الائتمانية والقروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المصرفية؛
- ث. مدى توافر مواد البناء في الأسواق وسهولة الحصول عليها؛
- ج. وجود الاتفاقيات العملية التي تنظم استخدام الكمية المعروضة من قوة العمل في أسواق المنافسة للبلاد المتشابهة في البنين الاقتصادي والاجتماعي.

### المبحث الثاني: السياسة السكنية في الجزائر

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

#### المطلب الأول: تعريف السياسة السكنية

تعرف السياسة السكنية على أنها: "عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، والهدف منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية". (AIT AMMAR, 2001, p. 14)

#### المطلب الثاني: سمات السياسة السكنية

للسياسة السكنية عدة سمات فمنها: (دليلة، 2015-2016، صفحة 63)

- أ. للسياسة السكنية دور هام واستراتيجي لنمو وتطوير المجتمع؛
- ب. السياسة السكنية تتعارض مع الفروقات الاجتماعية، حيث أنها تترجم في الواقع مبدأ حق الحصول على سكن وذلك عن طريق تصحيح الاختلافات في مستويات دخول الأفراد من أجل تحقيق عدالة إجتماعية؛
- ت. السياسة السكنية تهدف إلى الحد من سوء توزيع السكان على مستوى قطر البلد عن طريق تشجيع السكنات الريفية، باعتبار جل السكان يتمركزون وبكثرة في المناطق الصناعية والمدن الكبرى؛
- ث. السياسة السكنية تأخذ بعين الاعتبار مشكل الندرة الاقتصادية نتيجة نقص الموارد الاقتصادية من جهة، وزيادة الحاجات من جهة أخرى، حيث أنها تحارب ظاهرة سوء استغلال الأراضي، وسوء استغلال مواد البناء، وطرق استعمالها بالإضافة إلى استغلال الموارد.

#### المطلب الثالث: أهداف السياسة السكنية

تنقسم أهداف السياسة إلى ثلاث أهداف رئيسية وهي: (السيد عبد العاطي، 2000، الصفحات 250-251)

- أ. الأهداف الأساسية: يعتبر قطاع اسكن حاجة أساسية للفرد، ومن أهم ما كشفت عنه أزمة السكن أنها ذات أبعاد وجوانب اقتصادية، إجتماعية وثقافية، حيث أن السكن 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 بالإنتاج أو المتعلقة بالقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليات التي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني.

ب. **الأهداف الاجتماعية:** بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيدها المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، على هذا الأساس، فإنه إذا ما أراد 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، وكذا الإعانات المباشرة وغير المباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية لسياسة السكنية الاجتماعية ممثلة توفير السكن الجيد بما يتماشى بظروف وقدرات الفرد.

ت. **الأهداف الاقتصادية:** يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا متين بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، وكذلك بواسطة ميكانزميات مالية وأخرى ضريبية، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء وشراء تجهيزات متعلقة بالسكن وحتى شراء مسكن، أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات الضريبية المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية التوافق بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى، وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، وفرض الضرائب، حيث تعمل هذه الإجراءات على إنعاش ونمو وتطوير الاقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته، ومن نسبة البطالة وإيجاد الحلول للأزمة والفعالة لمعالجة أزمة السكن.

### المطلب الرابع: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر

هناك عدة أسباب كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى ويعود ذلك إلى أسباب اجتماعية واقتصادية، ويمكن إنجاز هذه الأسباب فيما يلي:

#### الفرع الأول: أسباب سياسية

لقد السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم السكن، ويمكن إبراز ذلك في جملة من العناصر منها: (جعبل، 2010-2011، الصفحات 157-158)

أ. إن استراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش السكن الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل طرق غير شرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في أغلب المدن كالعاصمة، وهران؛

ب. غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص بحيث تم استغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطريقة قانونية؛

ت. ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، إن نسبة السكان الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصائيات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة بنسبة لا تتعدى 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأسعار منخفضة تم التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.

#### الفرع الثاني: أسباب إجتماعية

هناك عدة أسباب إجتماعية ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومنها: (قسامية، 2012-2013، صفحة 62)

أ. ارتفاع النمو الديمغرافي: إن الارتفاع المستمر لمعدل النمو الديمغرافي في الجزائر لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط بل في مجالات أخرى كالتعليم والصحة وغيرها مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية حيث اتجه الانخفاض باستمرار ليصل عام 2006 إلى 1.72% حيث يبقى النمو الديمغرافي عاملا ضغطا لزيادة الطلب على السكن.

ب. الهجرة من الأرياف إلى المدن: ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب.

#### الفرع الثالث: الأسباب الاقتصادية

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الاقتصادي العمومي الجزائري ومؤسسات البناء بشك خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الإنجاز وتأخر إنجاز برامج السكن، وحسب الدراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر أظهرت أن نسبة الإنتاجية في العمل منخفضة مقارنة مع نسبة إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن مما أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.

#### المطلب الخامس: استراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن

إن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، يتطلب اعتماد استراتيجية واضحة الأهداف والأولويات تأخذ بعين إعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص من الإستثمار في القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الأعمار، إن وضوح الأهداف التي تتبناها أي استراتيجية أمر مهم يمكن حصر أهداف استراتيجية القطاع السكني كالآتي: (عقيل و سهى مصطفى ، 2011، الصفحات 35-36)



أ. إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة؛

ب. تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات.

إن تحقيق هذه الأهداف لابد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:

1. تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تتضمن الدعم وثقل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص؛

2. دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والأعمار؛

3. تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الإنجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ؛

4. تتمحور الاستراتيجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقلا ذاتيا أو إقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.

5. مدى فعالية الدولة من تقديم الإعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.

### المبحث الثالث: آليات التمويل السكني

إن التمويل السكني يلعب دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص السيولة اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى إنتاج سياسة الإقراض من البنوك، ولتحديد كل من مفهوم التمويل السكني ومصادره وآلياته، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى ماهية التمويل السكني ومصادره والمخاطر المرتبطة به وآلياته للاستفادة من هذا النوع من القروض.

### المطلب الأول: مفهوم التمويل السكني

إن التمويل السكني وعملية الإستفادة منه تواجه عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزيادات والمحابة والبيروقراطية، حيث أن التمويل السكني في مجال شراء العقارات ييم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة والمشتري وبتابع العقار.

### الفرع الأول: تعريف التمويل السكني

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه: "عبارة عن استثمار رؤوس أموال في عمليات بناء السكنات المختلفة وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى." (جعبل، 2010-2011، صفحة 15).

### الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلا من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف التي يصعب حصرها فيما يلي: (درة، 1988، الصفحات 155-171)

أ. التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل:

1. قروض قصيرة الأجل: هي الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الإدخار، لفترات زمنية قصيرة (أقل من سنة) فتهدف هذه المصارف إلى تجميع المدخرات العائلية وإعادة إقراضها للعملاء الذين يحتفظون لديها بالحسابات الادخارية بشروط سهلة، أو تمويل الأشخاص من غير المودعين بشروط أخرى مغايرة وأكثر صعوبة لاستخدامها في أغراض البناء؛
2. القروض طويلة الأجل: هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوت الرهن أ شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الإقتراض المختلفة والسياسات الإقراضية من حيث آجال القروض، وأولويات التسليف والمحسوبان.

ب. **التمويل العام:** وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الانجاز والبناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40 % من قطاع السكن والأشغال العمومية، فإن ما يتم إعداده من الأموال اللازمة من الميزانية العامة للدولة، عادة لا يزيد عن 6 % وعليه فإننا نستنتج في الأخير أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل قطاع السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة. (www.startimes.com، 2021)

ت. **التمويل الخاص:** وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلاله مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الإدخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المصرفية. (http://www.univ-chlef.dz، 2021)

### المطلب الثاني: الأخطار المتعلقة والمرتبطة بالقروض السكنية

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي يمكن تلخيصها فيما يلي: (إبتسام، 2004-2005، الصفحات 125-130)

أ. **الأخطار التقنية:** هي متعلقة بعدم إحترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة، المبلغ وشروط التسديد ومعدلات الفائدة والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين؛

ب. **الأخطار الإدارية:** وهي مرتبطة بالأخطار المرتبطة بالتجاوزات تكوين ملف القرض وكيفية معالجتها؛

ت. **الأخطار التجارية:** وهي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي البنكي بصفة عامة، والقروض بصفة خاصة؛

ث. **الأخطار القانونية:** وهي الأخطار المتعلقة بعدم إحترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية وتتمثل في أخطار متعلقة بعملية تحرير العقد وأخرى متعلقة بعملية الرهن؛

ج. **الأخطار المالية:** هي الأخطار المرتبطة بالتغيرات في معدلات الفائدة وظروف العرض والطلب للقروض السكنية ومستوى الدخل بشكل عام؛

ح. خطر عدم الملائمة مرتبط بالبنك حيث يصبح غير قادر على تغطية التزاماته؛

خ. خطر الاسترداد المسبقة يتحقق هذا الخطر عندما يقوم المقرض بتسديد أقساط القرض قبل تواريخ الاستحقاق المتفق عليها عند حصوله على قرض سكني بمعدلات الفائدة (تغير في معدلات الفائدة).

### المطلب الثالث: متطلبات تحضير ملف القرض السكني

يتطلب تحضير ملف القرض السكني توفر العناصر الآتية: (عبد القادر، 2001، الصفحات 215-225)

#### الفرع الأول: شروط خاصة بالملكفين

يجب على الملكفين تحضير ملف القروض السكنية التي تتوفر فيهم الشروط التالية:

- أ. درجة عالية من النزاهة وشخصية لائقة وذلك بإعطاء المعلومات اللازمة وتقدير المبالغ التي يجب دفعها؛
- ب. أن يكون هؤلاء الأشخاص ملمين بالقوانين والتشريعات المتعلقة بالسكن ولهم القدرة على إيصال المعلومات اللازمة بصورة دقيقة وواضحة وموضوعية؛
- ت. الخبرة والقدرة في إقناع الزبون بشراء المسكن وتقديم جميع المعلومات والمساعدات التي قد يحتاج إليها قبل إتخاذ القرار النهائي.

#### الفرع الثاني: دراسة السوق

عندما يقوم البنك بوضع استراتيجية خاصة بقروض السكن يسند تلك الاستراتيجية إلى موظف مختص ببحث يقوم بدراسة وتحليل أهم العوامل التي قد تؤثر على تطبيق هذه الاستراتيجية في المستقبل. توجد أربعة عوامل رئيسية تستدعي الاهتمام من طرف الموظف المختص وهي:

- أ. العامل الجغرافي: مثلا يساعد بدوره على معرفة موقع المسكن وأهميته ومدى استقرار السكان في هذه المنطقة؛
- ب. عامل المحيط: يساعد على معرفة نوع البيئة التي يوجد فيها السكن ونوع السكنات المتواجدة حوله وكذلك الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية الموجودة؛
- ت. عامل النمو الديمغرافي: هو عامل مهم بالنسبة للقيمة السوقية للمسكن معدل السن، معدل الدخل، مستوى التعليم في المنطقة، نوع البرامج المحلية والتوجه العام لسياسة المحلية؛
- ث. عمل دراسة تقييمية: أي إذا كان البنك المعني بالقروض السكنية يتعرض لمنافسة شديدة في منطقة موضوع الدراسة بخصوص هذا النشاط من طرف بنوك أخرى؛

#### الفرع الثالث: تكوين الملف

إن الموظف المختص بتحضير القرض السكني يحتاج إلى جملة من الوثائق والمعلومات لكي يتمكن من أخذ فكرة عن قيمة القرض موضوع الدراسة، وهذه الوثائق تتمثل فيما يلي:

- أ. نسخة من عقد العمل.
- ب. نسخة من موجودات عينية ذات قيمة مالية.
- ت. عناوين تخص السكنات التي استعملت في السنوات الأخيرة.
- ث. أسماء وعناوين أرباب العمل الحاليين والسابقين.
- ج. نسخة من الراتب الشهري.
- ح. نسخة من الدفاتر أو حسابات التوفير.
- خ. معلومات متعلقة بكل الديون الحالية والمستحقة.
- د. التقديرات المتعلقة بقيمة ونوع السكن المراد شراءه.

#### المطلب الرابع: دراسة ملف طلب القرض السكني

وبعد استكمال الإجراءات الخاصة بتكوين الملف ينتقل موظف البنك إلى المرحلة الموالية والمتمثلة في: (إبتسام، 2004-2005، صفحة 175)

تتم هذه الدراسة وفق إجراءات معينة يتم تحديدها بناء على المعطيات المتعلقة بالمرحلة السابقة حيث تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل التي يقوم بها الموظف المختص وهي تتضمن بدورها المعلومات الآتية:

#### أ. معلومات أولية عن العميل

يقوم العميل بتعبئة استمارة خاصة بالقرض تقدم له من طرف البنك بمساعدة الموظف المختص وتتضمن الإستمارة مجموعة من المعلومات وهي:

1. معلومات شخصية عن المستفيد من القرض (الإسم، اللقب، تاريخ الإزدياد، العنوان) بحيث يجب أن تكون دقيقة وواضحة؛
2. معلومات عن الوظيفة الممارسة (نوع الوظيفة، الرتبة، الإختصاص، نوع العقد المبرم مع المؤسسة أو رب العمل)؛
3. معلومات حول الدخل مضاف إليه المداخيل الإضافية المرتبة عن فوائد الإدخار والاستثمار، مخصوما منه كل التسديدات المالية المتأخرة مثل الضرائب وديون أخرى.

#### ب. معلومات حول السكن المراد امتلاكه

هذه المعلومات تخص ثمن الشراء ونوعية السكن والمساحة وعدد الغرف وتكلفة الإصلاحات المراد إدخالها.

ت. معلومات أولية حول الملكية

تعتبر وثيقة الملكية مقدمة كضمان للإستفادة من القرض السكني من أهم الوثائق التي يتضمنها ملف القرض، فالهدف من تحليل المعلومات المتعلقة بالملكية هو مساعدة الموظف المختص في التقرير الذي يتضمنه قرار منح القرض، حيث أن قيمة الملكية منسوبة إلى القرض المطلوب تعطي فكرة واضحة عن مدى صلاحية الرهن المقدم كضمان في حالة عدم تسديد الدفعات الشهرية من طرف العميل.

عادة ما توكل عملية التقييم الخاصة بالقيمة السوقية إلى مكتب الخبرة مختص حيث يقوم بالإجراءات التالية:

1. وصف للملكية على أساس الموقع الجغرافي الذي توجد فيه؛
2. تحديد الموقع المرتبط بصفة مباشرة بالقيمة السوقية للملكية؛
3. التكلفة والتي يتم تحديدها على أساس مجموعة من المعلومات حول السكن وبعد القيام بالدراسة الدقيقة لملف القرض ينتقل البنك إلى المرحلة النهائية.

**المطلب الخامس: إتخاذ القرار النهائي**

يعتبر مرحلة إتخاذ القرار النهائي بقبول أو رفض طلب السكن أهم مرحلة تستدعي جمع ومراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة في شكل عقار.

كما أن عملية التقييم تتوقف بشكل أساسي على كفاءة المصلحة المعينة بمنح القروض، كما أن أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعما بقيم ومتابعة خاصة للأخطار قد ينتج عن ذلك. (خيرات، 2009، صفحة 106)

## الفصل الثالث

تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير  
والإحتياط - وكالة بسكرة -  
في تمويل قطاع السكن

تمهيد:

من خلال الدراسة النظرية التي قمنا بها تبين لنا الدور الكبير الذي يؤديه البنك في تمويل القروض العقارية، ولذا في هذا الفصل سنحاول دراسة واحد من أهم البنوك في الجزائر، بحيث أخذنا عينة عن تمويل السكن في الجزائر، وأمام إستحالة إجراء الدراسة على كامل وكالات البنوك الوطنية نظرا لكثرة العراقيل ورفض معظم الوكالات إستقبالنا، إختارنا الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك- لوكالة بسكرة للقيام بهذه الدراسة باعتباره البنك الرائد وأكثر خبرة في العمليات التمويلية العقارية الخاصة بقطاع البناء والسكن، وهذا من خلال التبرص الذي قمنا به بغية الإجابة عن الإشكالية المطروحة، حيث سنتطرق إلى العموميات المتعلقة بالبنك وذلك من خلال تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يعتبر من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الإقتصادية.

سيتم العرض لهذه المؤسسة البنكية المتخصصة في مجال تمويل السكن والترقية العقارية من خلال تمويلها للبنى التحتية التي يقوم عليها الإقتصاد الوطني، فهذا البنك هو من البنوك الرائدة التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن، من خلال ولوجه في منح القروض السكنية وتخصصه فيها منذ إنشائه، ومن هذا المنطلق يمكن تقسيم الفصل كالتالي:

- ◀ المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط؛
- ◀ المبحث الثاني: الآليات المسيرة للقروض العقارية لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بسكرة؛
- ◀ المبحث الثالث: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن.



### المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

يتحكم النظام المصرفي الجزائري على كل البنوك المتواجدة في التراب الوطني، بحيث نجد أن كل بنك يتكون من العديد من الوكالات التي تخضع لإدارة المديرية العامة، من خلال ماسبق سوف نقوم بدراسة مفصلة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

### المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

سوف يتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

### الفرع الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الإدخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، أما في مجال القرض فإن الصندوق مدعوما لتمويل مشاريع من بينها:

التمويل المالي للأفراد من أجل بناء سكناتهم أو (<http://www.cnepbanque.dz>, 2021)

تمويل المشاريع السكنية الكبرى التي يتم تنظيمها عن طريق إتفاقية تبرم مع الجماعات المحلية وإبتداءا من سنة 1997 وبقرار من وزارة المالية تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كبنك وطني للسكن، هذا الأمر أعطى دفعا قويا له، حيث أنه أمام حافز للحصول على السكن في إطار برنامج الصندوق الوطني يقوم بمنح القروض إما لبناء مسكن أو لشراء مسكن جديد أو لتمويل مشاركة المقترض في تعاونيات عقارية وتسهيل العمليات المالية ويساعد على التنمية الاقتصادية.

وقد مر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بعدة مراحل يمكن تلخيصها فيما: (فوزية، 2009-2008، الصفحات 104-105)

#### 1. مرحلة الإنطلاق والهيكلة (1960-1970)

إقتصر دور الصندوق الوطني على جمع الإدخارات متدنية وذلك على مستوى شبائيك البريد ولم تؤسس أولى وكالاته حتى سنتي 1966 و1967 بالجزائر العاصمة وتيزي وزو، فكان الصندوق يقوم أساسا بتحصيل الإدخارات بواسطة الدفاتر؛

#### 2. مرحلة التخصص في النشاط (1971-1970)

شجعت النصوص القانونية صيغة "إدخار-سكن" فزادت هذه الديناميكية التي ربطت الإدخار بإمكانية الإستفادة من السكن بالنسبة لزيائن **CNEP**، لأن هذا الأخير كان في تلك الفترة يلعب دور الممول لمشاريع السكن مشاركة مع الخزينة وذلك محددة سلفا، حيث أن المنبع الأساسي للخزينة سبب عدة تراجعات في حركة الإدخار، ولعلاج هذه الوضعية اتخذت السلطات العامة قرار إنشاء مؤسسة عمومية للترقية العقارية هي "شركة ترقية السكن العائلي". عموما تميزت هذه المرحلة بتشخيص نشاط الصندوق في دمج الإدخارات وتمويل السكن أما القروض المعتمدة فكانت جد ضئيلة؛

#### 3. مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق (1980-1987)

إنطلاقا من إعتبرات عدم التوازن بين عرض السكنات والطلب المتزايد عليها، كان لازما على المؤسسة أن تتكيف مع هذا الوضع الجديد الذي تميز بتشجيع المبادرة الفردية والتفويين العموميين بإعتماد مشاريع ممولة بإدخارات الصندوق فتوسع بذلك مجال

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

منح القروض ابتداء من عام 1982 بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي نشط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية، وأهم ماميز هذه المرحلة زيادة عدد المودعين ولا مركزية منح القروض.

### 4. مرحلة تنويع المنتجات المصرفية وإعتماد القروض البنكية غير العقارية (1988-1997)

قامت التجربة الموافقة لجمع الإدخار وتمويل السكن إلى تنويع المنتجات والتوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة سيتم اللمس في ذلك في:

✓ إعتماد القروض للمقاولين الترقويين الخواص؛

✓ الإقراض للشركات، التعاونيات، التعاضديات.

فأهم ماميز هذه المرحلة التحول السريع في محيط المؤسسة سواء في جانبه القانوني أو الاقتصادي، مما فرض على المؤسسة مواجهة تحديات المحيط.

### 5. مرحلة التوسع في النشاطات (1997-يومنا هذا)

تميزت هذه المرحلة أساس بروز نشاط الشبكات التي أقرت عام 1991 بصفة فعالة خاصة في مجال تمويل السكن الترقوي ومنح القروض، وبصفة خاصة تميزت المرحلة بتحول المؤسسة إلى بنك طبقا للقانون 90-10 المتضمن للقانون النقد والقروض، بحيث (<http://www.cnepanque.dz>, 2021)

✓ سنة 1997: أصبح الصندوق بنكا عالميا؛

✓ سنة 1998: إطلاق الإئتمان الإستهلاكي؛

✓ سنة 2005: إعادة التموضع الإستراتيجي على التمويل العقاري؛

✓ سنة 2008: إطلاق التأمين المصرفي؛

✓ سنة 2011: إعادة التنظيم الإستراتيجي لبنك CNEP أي الترخيص بتمويل الشركات؛

✓ سنة 2015: إطلاق حساب التوفير غير المسدد (رأسمالي)؛

✓ سنة 2016: إفتتاح أول وكالة آلية (مركز الجزائر العاصمة)؛

✓ سنة 2018: زيادة رأس مال البنك من 14 إلى 46 مليار دينار جزائري.

### الفرع الثاني: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

يعد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP، وسيط مالي بين الموفرين والمستثمرين وهناك 15 مديرية جهوية كلها تابعة إلى المديرية العامة بالجزائر ومن بينها المديرية الجهوية للشرق شبكة سطيف ويضم 206 وكالة برأس مال يقدر ب 14 مليار دج ركما أنه واحد من البنوك الكبيرة في الجزائر في مجال جمع المدخرات، وتقديم القروض للإقتصاد الوطني خاصة قروض السكن وقروض الإستهلاك، ونلاحظ أن هناك تزايد في توزيع هذه القروض بصفة منتظمة ومتزايدة سواء للقطاع العام أو الخاص وكذلك قطاع العائلات، ولهذا يرى مسيرو هذا البنك أنه بمنزلة بنك العائلة، وللدلالة على ذلك هناك حوالي 6.5 مليون زبون أي

ما يعادل 1/6 (سدس السكان)، لهذا يمكن القول أن هذا البنك قد اكتسب شعبية في مجال تعبئة الإدخار وأصبحت ظاهرة إجتماعية واقتصادية تلقى إحترام في الجزائر.

### المطلب الثاني: أهداف ووظائف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط كغيره من البنوك التجارية يطمح لتحقيق جملة من الأهداف، كما يقوم بمجموعة من الوظائف، من خلال هذا المطلب سيتم التطرق لها بشيء من التفصيل.

#### الفرع الأول: أهداف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

لصندوق الوطني للتوفير والإحتياط العديد من الأهداف نذكر منها: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

- أ. العمل على سكن ذو طابع إجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط؛
- ب. المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع إجتماعي لصالح العمال الجزاء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار؛
- ت. تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو طابع إجتماعي لصالح العمال الأجراء ولاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في جويلية 1994؛

ث. القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

#### الفرع الثاني: وظائف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

تعدد وظائف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط نذكر منها: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

- أ. الإقتراض المباشر للمواطنين فئة موظفي الدولة كمرحلة آلية للنشاط؛
- ب. دعم القطاع الخاص من خلال تأسيس شركات الإسكان في الاقتصاد؛
- ت. إمكانية إقامة نوع من التعاون بين الدولة ممثلة بصندوق لإسكان والقطاع الخاص عبر إقراضه لإقامة مجمعات سكنية وإقراض المواطنين لشراء تلك الوحدات؛
- ث. تنمية القطاع التعاوني وتحريكه بما يخدم المعرض السكني من خلال دعم نشاط مؤسسة وجمعيات الإسكان عبر إجراءات وضوابط محددة مع صندوق السكن؛
- ج. يسعى الصندوق وعن طريق منظمة المستوطنات البشرية التابعة للأمم المتحدة للحصول على قروض من الجهات والمصارف الدولية.

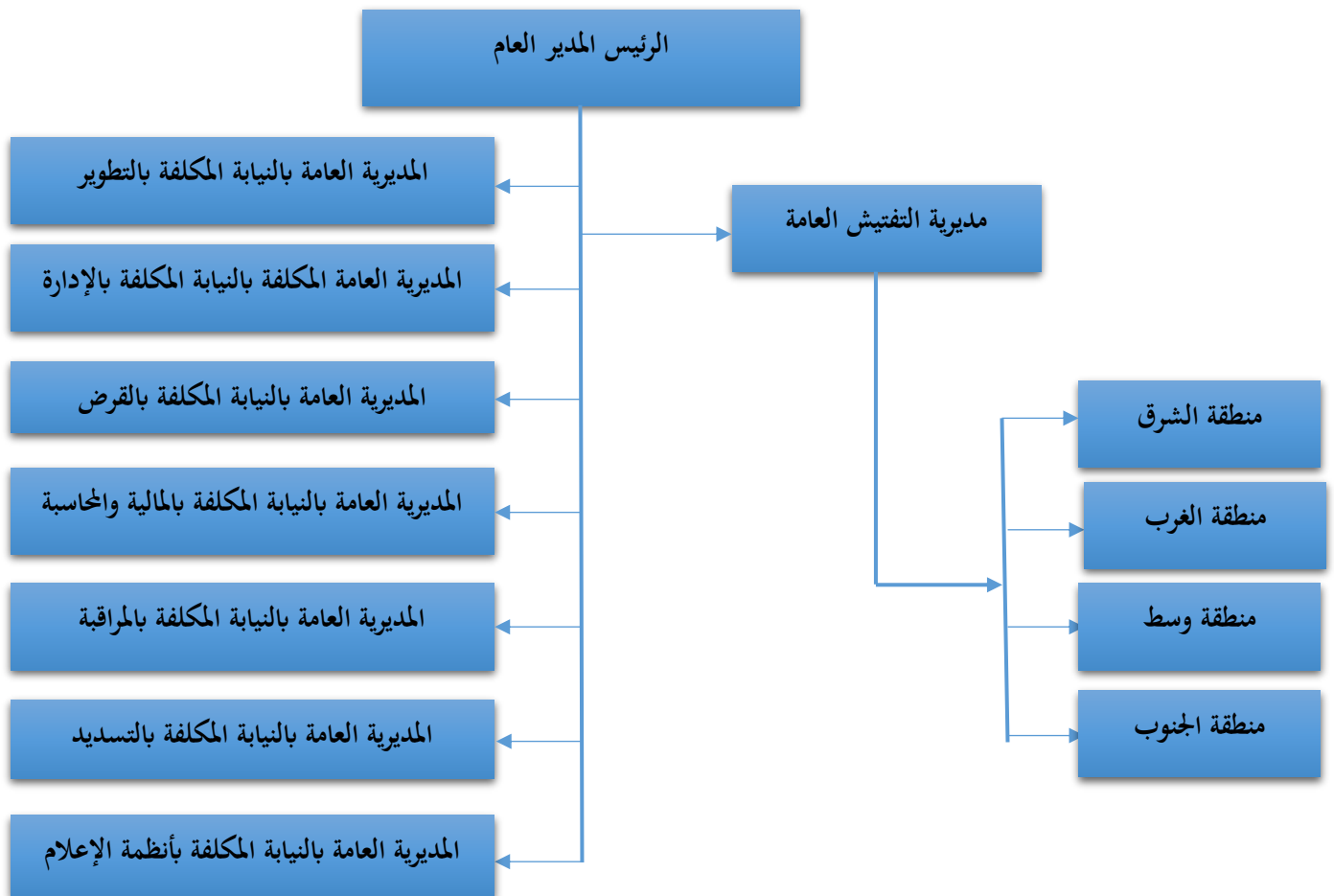
### المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

كأي بنك تجاري للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط هيكل تنظيمي يحدد العلاقات بين الأطراف المكونة ونشاطات يقوم بها وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب.

#### الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

يتكون الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط من مجموعة من المديريات تقوم كل واحدة بدورها في الحرص على السير لأعمال البنك كما هو موضح في الشكل الموالي:

الشكل 3-1: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط



المصدر: (<http://www.cnepbanque.dz>, 2021)

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

### الجدول رقم 3-1: تفرعات المديرية العامة بالنيابة.

<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة:</p> <p>مديرية الإدارة والوسائل</p> <p>مديرية الموارد البشرية</p> <p>مديرية المحافظة على الأملاك</p> <p>مركز الدراسات البنكية المطبقة</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتنوير:</p> <p>مديرية التسويق والنشاط التجاري</p> <p>مديرية التوقعات ومراقبة التسيير</p> <p>مديرية شبكات الاستغلال</p> <p>مديرية الدراسات</p>
<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية:</p> <p>مديرية التوفير</p> <p>مديرية المحاسبة</p> <p>مديرية المالية</p> <p>مديرية التطهير</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض:</p> <p>مديرية تمويل المقاولين</p> <p>مديرية قروض الخواص</p> <p>مديرية النشاط التجاري/ قروض</p> <p>مديرية تمويل المؤسسات</p> <p>مديرية الترقية العقارية</p>
<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسييد:</p> <p>مديرية التسييد</p> <p>مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة:</p> <p>مديرية مراقبة التوفير</p> <p>مديرية مراقبة التعهدات</p> <p>مديرية مراقبة المحاسبة</p> <p>مديرية الإفتحاص الداخلي</p>
	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام:</p> <p>مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام</p> <p>مديرية التنظيم والمناهج والجودة</p> <p>مديرية التكنولوجيا الجديدة للإعلام والاتصال</p> <p>مديرية الاستغلال ومساعدة المستعملين</p> <p>مديرية وسائل الدفع</p>

المصدر: (<http://www.cnepbanque.dz>, 2021)

### الفرع الأول: التنظيم المركزي

نجد في قمة هرم الهيكل التنظيمي مجلس الإدارة الذي يعد بمثابة الهيئة التداولية للبنك، له مهام واسعة إذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة، كما يقع على عاتقه ضمان التكيف والمواكبة لكل المستجدات الحاصلة، يرأس مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، له ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات والمستشارين والمكلفين بالتحليل.

### الفرع الثاني: التنظيم اللامركزي

يتنظم البنك لا مركزيا على مستوى الشبكات والوكالات التابعة كما (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021) أ. **المديريات الجهوية:** تعتبر هيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية، حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي، أي أن الشبكة هي المناطق باسم السلطات والوحدات المحلية التي تستطيع تمويلها تبعا للإمكانيات التي تستحقها كل المشاريع المرتبطة، وتمارس مديرية الشبكة على مستوى الجهوي جملة من العمليات المصرفية أهمها:

1. **التخطيط:** وذلك بإعداد برامج عمل، وتحديد الأهداف (التوفير، القروض، الاستثمار)؛
  2. **التحكم:** بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرامج والمهام سواء على الوكالات أو مصالح المديرية الجهوية؛
  3. **التنظيم:** بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة، وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة وترجمة وتوزيع كل الأعمال الواجبة تنفيذ تبعا لتعليمات الواردة من المديرية العامة؛
  4. **التنسيق:** ويأتي بتحقيق الانسجام في تسيير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات والمديرية الجهوية، وفي حالة حدوث اختلالات ما بين دواليب المصالح الشبكية، ويجب على المدير ومساعديه العمل على ترقية وحدة العمل.
- ب. **الوكالات:** هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي تميز نميز فيها ثلاث أصناف:

1. **الوكالة الرئيسية A:** تقوم بمهام الإقراض والإدخار وتمويل السكن؛
2. **الوكالة من الصنف B:** وتقوم فقط بمهام الإقراض أو الإدخار، وليس من صلاحياتها تمويل المؤسسات الترقية العقارية أي تمويل السكن.
3. **الوكالة من الصنف C:** تقتصر مهامها على الإدخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلا من ترقوي.

### المطلب الرابع: نبذة تاريخية للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - وكالة بسكرة-

من خلال هذا المطلب نحاول التعرف على المؤسسة محل الدراسة والهيكل التنظيمي الخاص بها والمتمثلة في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك-وكالة بسكرة.

### الفرع الأول: تعريف وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة-

تأسست وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط رقم 363 في 08 أوت 1978، كواحدة من بين وكالات التابعة للمديرية الجهوية بسطيف، ثم تحولت إلى مديرية الجهوية بباتنة في 10 مارس 2020 وتحتل الوكالة موقعا استراتيجيا في وسط المدينة حي طريق عقبة بن نافع، وتضطلع الوكالة بنفس مهام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في المنطقة، ويبلغ عدد الموظفين بالبنك 11 عامل من بينهم 9 متحصلين على شهادات جامعية، وقد تجاوز عدد العملاء فيه 62000 (مدير CNEP، 2021) وقد تطور رأسماله إلى 46 مليار سنة 2020.

### الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة بسكرة

نستهل الدراسة بالهيكل التنظيمي للوكالة رقم 375 بسكرة، حيث أن هذه الوكالة تقوم بمختلف العمليات البنكية التي يدعمها صندوق الوطني للتوفير والإحتياط، ويتكون تنظيمها الإداري من: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

أ. المدير: يعتبر المشرف العام على كل المصالح الموجودة في الوكالة؛

ب. الأمانة العامة (سكرتارية): وهي تتكلف باستقبال كل بريد صادر ووارد من وإلى الوكالة، والتكفل بكل مواعيد المدير؛

ت. نائب المدير: مكلف بمساعدة المدير ونيابته في حالات معينة؛

ث. المكلف بالحاسبة: تقوم بمثابة الميزانية، تسديد الفواتير، دفع أجور الموظفين، بالإضافة إلى جميع العمليات المحاسبية)

ج. مكلف بالتوفير: تهتم بالقيام بجميع عمليات الشباك (دفع، السحب، المبالغ، حساب الفوائد، تصفية الشركات، غلق الحسابات) ويقوم بها المكلف بالصندوق؛

ح. عون شباك: وهو الذي يقوم باستقبال زبائن البنك الذين يقومون بالسحب أو التوفير وتسجيل عملياتهم؛

خ. المكلف الزبائن: تقوم باستقبال الزبائن وفتح الحسابات البنكية بأنواعها (توفرية، جارية، تجارية) وتزويد الزبائن بالمعلومات حول منتجات البنك ويقوم بها المكلف بالزبائن؛

د. المكلف بالقروض: يتمثل دورها الأساسي في دراسة ملفات القروض وجدولتها وتتكون من القرض التقليدي والقرض الإسلامي؛

ذ. مكلف بالمنازعات: هي مصلحة مكلفة بشؤون القانونية للوكالة البنكية وذلك بمتابعة جميع الزبائن المتأخرين في تسديد

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

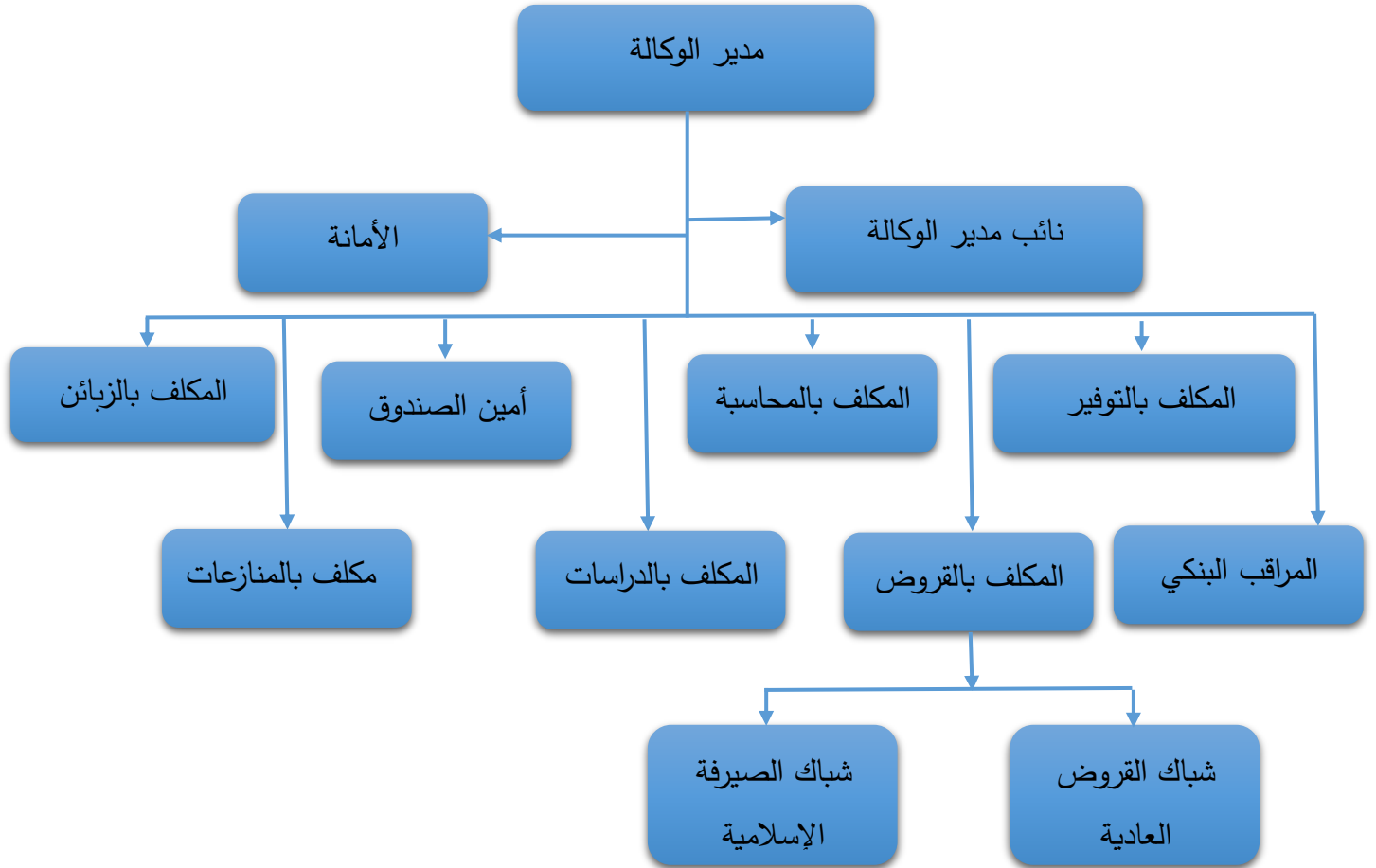
أقساط القروض (إعذارات-إخطارات) عن طريق المحضر القضائي، بالإضافة إلى تنفيذ الدعوة ومتابعة الملفات على مستوى العدالة وكذلك متابعة الوكالات السحب الممنوحة للزبائن وإعطاء إستشارات قانونية؛

ر. أمين الصندوق: يقوم بعمليات السحب والإيداع المطلوبة من قبل الزبائن؛

ز. المراقب البنكي: يقوم بالإشراف على العمليات المتعلقة بالبنك؛

س. مكلف بالدراسات: وهو الذي يتكفل بدراسات الملفات الخاصة بالقروض ودراسة الوضعية المالية للزبائن.

الشكل رقم 2-3: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-وكالة بسكرة-(مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021).



المصدر: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)



### المطلب الخامس: خدمات وأنواع صيغ التمويل المقدمة من طرف وكالة بسكرة

يتم التطرق في هذا المطلب إلى خدمات وأنواع صيغ التمويل المقدمة من طرف Banque-CNEP

#### الفرع الأول: الخدمات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة بسكرة

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مجموعة من الخدمات سيتم (مكلف بالصرافة الإسلامية، 2021)

أ. التوفير والإحتياط: يمكن أن يكون للمودع دفتر توفير سكن (أخضر) حسب ما هو موضح في

(أنظر الملحق رقم-01-) أو لديه دفتر شعبي (أحمر) والذي يتم فتحه على الأقل منذ سنة وتكون نسبة الفوائد المجملة على

الأقل 2000 دج ورصيد أدنى يل عن 1000 دج (أنظر الملحق رقم -02-)، فتح حسابات الصك

(أنظر الملحق رقم-03-)، كما يمكننا فتح حساب تجاري (أنظر الملحق رقم-04-)؛

ب. خدمة السحب: يمكن من خلال الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مثل سحب المعاشات التقاعد تقليديا من الصندوق

الولاية المقيم فيها حسب (أنظر الملحق رقم-05-) أو قد تسلم لكم أيضا بطاقة بنكية CIB لسحب أموال خاصة

بالتقاعدين 7 أيام على 7 أيام و 24 ساعة على 24 في جميع الموزعات الآلية للأوراق النقدية على مستوى التراب الوطني

(أنظر الملحق رقم-06-)؛

ت. خدمة الدفع الإلكتروني: هناك أنواع من خدمات الدفع الإلكتروني وهي:

1. جهاز الدفع الإلكتروني TPE: يستفيد منه مقاولين، تجار، الحرفيين، الذين عندهم حساب في بنك CNEP (أنظر

الملحق رقم-07-)؛

2. بطاقة CIB: يستفيد منها العملاء العاديين الذين لديهم حساب في الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وينقسم إلى قسمين:

بطاقة CIB التقليدية وبطاقة CIB الذهبية وللإطلاع على كيفية الحصول عليها فهي في (أنظر الملحق رقم-08-).

ث. خدمات قروض عقارية: تقدم هذه الخدمات لشراء ملكية عقارية على أساس قيمة ملكية أخرى هذا التمويل يمنح

كضمان لاقتناء أملاك عقارية لغرض سكني جديد أو قديم لغرض تجاري، وكذلك تقوم هذه العملية بصيغة تسمح بالدفع

من قدرة التمويل للحصول على قروض عقارية لدى الصندوق وكذلك بإدماج مدخول أفراد عائلة الزوج، الأولاد، الأولياء.

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة 363 بسكرة العديد من صيغ التمويل وهي:

1. تمويل الترقية العقارية: وهي موجهة للمقاولين وهذا حسب ما هو موضح في (أنظر الملحق رقم-09-)؛

2. تمويل عقاري: مثل قرض تهيئة مسكن، قرض مسكن ترقيوي... إلخ

3. قروض الاستغلال: مثل تمويل السيارات (أنظر الملحق رقم-10-)، تمويل المريح (قروض خاصة بتجهيزات المنزل)،

(أنظر الملحق رقم-11-)، تقديم رأسمال في الأوقات الصعبة ويسمى الإحتياط التام (أنظر الملحق رقم-12-)؛

4. قروض استثمارية: مثل تمويل المؤسسات أي المستشفيات والبنائيات الرياضية... إلخ حسب ما هو موضح في (أنظر الملحق رقم-13-).

ج. تقديم بنك CNEP لمنتجات التأمين: وهو عقد تأمين اكتتب لدى "كرديف الجزائر" من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يغطيكم كمقترض، شريك المقترض أو الكفيل للقرض الممنوح من طرف CNEP الضمان الذي يختاره المقترض أي تأمين على الحياة الزبائن (أنظر الملحق رقم-14-)؛ كما يقدم الصندوق للزبائنه تأمين للصحة أي تتجاوب مع حاجياتكم وتضمن دفع رأسمال في حالة التشخيص وتعويض يومي في حالة دخول المستشفى وتسمى بضمانات وحيدة في السوق (أنظر الملحق رقم-15-).

### المبحث الثاني: الآليات المسيرة للقروض العقارية لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بوكالة بسكرة

بعد تطرقنا إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط للوكالة بسكرة، سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى سياسة الإقراض آليات سير القروض العقارية المقدمة من طرف Cnep-banque للوكالة بسكرة.

#### المطلب الأول: معايير الإستفادة من القرض العقاري

أصبح منح القروض العقارية خاضعا لمعايير وهي: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

أ. الشخصية: والتي تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة المتعامل معه من حيث سمعته ومركزه؛

ب. الجنسية: لا بد أن يكون حامل للجنسية الجزائرية؛

ت. السن: ألا يتجاوز السن 75 سنة وبلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق؛

ث. رأس المال: إطلاع البنك على مختلف المؤشرات والبيانات المالية للمستفيد من القرض قصد معرفة مدى إستقلالية المالية؛

ج. القدرة: يتأكد من قدرة المستفيد على الإلتزام وذلك من خلال إستخدام مؤشرات كمية ونوعية؛

ح. الضمانات: وهي إحدى الأساليب الحمانية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم التسديد إلى جانب ملكية

الأصول، توليد الدخل، الظروف الإقتصادية.

#### المطلب الثاني: إجراءات الأولوية لمنح القروض بوكالة بسكرة

بعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، مثلا في وكالة بسكرة وبعد استيفاء الشروط اللازمة لطلب القرض كما سنوضحه فيما بعد، هنا يأتي دور مصلحة القروض حيث تقوم أساسا على: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

أ. التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية وسارية المفعول؛

ب. التأكد من توفر جميع الوثائق وأن الملف غير ناقص؛

ت. منح وصل استلام الزبون؛

ث. القيام بدراسة التقنية حيث يقوم مكلف من ذات المصلحة بتحضير ورقة تقنية للقرض تتضمن مدة وقيمة القرض وكذلك

نسبة الفائدة المطبقة على القرض وقيمة القسط الشهري وغيرها من المعطيات قصد طرحها لاحقا في اجتماع لجنة القرض.

تجتمع لجنة القرض تسمى لجنة القرض المكونة من مدير الوكالة كرئيس لجنة، رئيس مصلحة القروض ورئيس مصلحة التحصيل دوريا لدراسة جميع طلبات القروض، وبعد المداولات تعطي اللجنة قرارا إما بالقبول أو الرفض مع التعليل على ذلك وفي الغالب يتم ذلك في أجل لا يتعدى 7 أيام.

قرار لجنة القرض يكون بالإجماع وفي حالة التساوي يرجح رأي المدير: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

1. في حالة القبول: يتم إخطار الزبون كتابيا بالموافقة على منح القرض حيث يعد المكلف إتفاقية القرض وتمضى من قبل الزبون والمدير، تسجل إلى الخزينة وترسل للموثق من أجل القيام بإجراءات الرهن، إلى حين حصول البنك على الوثائق الرهن يقوم بتسريع جزء أو كل مبلغ القرض حسب الاتفاق.

2. أما في حالة الرفض: يجب إعلام الزبون كتابيا لكي يتسنى للزبون الطعن في القرار خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم. حيث أنه هناك ثلاثة مستويات لدراسة الملفات مرتبة تصاعديا (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

- ❖ إذا كان مبلغ القرض أقل من 5 مليون دج تكون اللجنة على مستوى الوكالة؛
- ❖ إذا كان مبلغ القرض يتراوح ما بين 5 إلى 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية الجهوية؛
- ❖ إذا كان مبلغ القرض أكبر من 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية العامة.

### المطلب الثالث: تكوين الملف الإداري لمنح قرض عقاري بوكالة بسكرة

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مكونات الملف الإداري اللازمة لمنح القرض العقاري من طرف البنك.

#### الفرع الأول: الوثائق العامة

لدى اتصال الزبون بالبنك بغية إستفادته من قرض عقاري، يطالب بجملة من الوثائق العامة والتي تمثل في الملف الإداري المشترك، وإذ يلتزم بإحضاره كل المقترضين (أنظر الملحق رقم-16-) وهي كالتالي:

- ✓ طلب قرض ممضاة من طرف طالب القرض
  - أ. (أنظر الملحق رقم-17-) طلب قرض خاص بالشخص الطبيعي؛
  - ب. (أنظر الملحق رقم-18-) طلب قرض خاص بالموظفين بسلك وزارة الدفاع الوطني.
  - ✓ (02) من شهادة ميلاد رقم 12 للمقترضين (الداعم المشترك إذا وجد)؛
  - ✓ (02) صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة سياقة؛
  - ✓ (02) نسخة من بطاقة الشفاء؛
  - ✓ (02) من شهادة الإقامة؛
  - ✓ (02) شهادة عائلية للمقترضين المتزوجين أو شهادة المدنية للعازبين؛
  - ✓ صك بريدي مشطوب (حساب جاري بريدي أو بنكي)؛
  - ✓ شهادة عدم الخضوع للضريبة (Extrait de rôle)، (أنظر الملحق رقم-19-)؛
  - ✓ رقم التعريف الوطني في حال عدم وجود بطاقة الشفاء (NIN).
- وبخصوص كشف الرواتب يشترط البنك ما يلي:

أولاً: "العاملين بالقطاع العام

- ✓ شهادة عمل؛
- ✓ التصريح السنوي للمداخيل (12 شهر الأخيرة) (أنظر الملحق رقم-20-) + 03 من كشف الراتب؛

ثانياً: "التجار وأصحاب المهن الحرة

- ✓ الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة. (رقم الجبائي NF + الرقم ال إحصائي NS)؛
- ✓ صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري؛
- ✓ تصريح الجبائي C20؛
- ✓ شهادة الانتساب في الضمان الاجتماعي CNAS للعمال الأجراء أو شهادة عدم الإنتساب للعمال الغير الأجراء CASNOS؛
- ✓ تصريح إقطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي البنكي للصندوق للتوفير والإحتياط.

ثالثاً: " بالنسبة للموفرين

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي إلى تاريخ الطلب القرض؛
- أو شهادة التنازل على الفوائد من طرف أحد الأقارب المتنازلين.
- كملاحظة فإنه في حالة الدعم والتدائن المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

الفرع الثاني: أنواع الصيغ القروض العقارية والوثائق الخاصة المطلوبة منها

- على المقترض جلب وثائق خاصة بنوعية القرض المراد الحصول عليه، وفيما يلي سنلقي نظرة حول أغلب أنواع القروض الممنوحة من طرف CNEP والوثائق الخاصة بها:
- أولاً: " قرض لشراء مسكن لدى الخواص:

أ. الوثائق الخاصة: يوجد ثلاث صيغ للشراء مسكن خاص وهذا موضح في (أنظر الملحق رقم-21-):

1. قرض لشراء مسكن قديم لدى الخواص:

- ✓ وعد بالبيع موثق أو استثمارة استعلامية تسحب على مستوى وكالات البنك (أنظر الملحق رقم-22-);
- ✓ عقد ملكية مسجل ومشهر؛
- ✓ تقرير معاينة وتقييم الملكية؛
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة؛

2. قرض لشراء بناية فردية جاهزة:

- ✓ عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر؛
- ✓ تقرير تقييم الملكية؛
- ✓ وعد بالبيع موثق أو استثمارة استعلامية خاصة بالبنك (أنظر الملحق رقم-22-);

✓ شهادة سلبية للرهن جديدة؛

✓ شهادة تطابقية للأشغال المنجزة؛

3. قرض لشراء بناية في طور الإنجاز:

✓ عقد ملكية قطعة الأرض مسجل ومشهر؛

✓ رخصة بناء؛

✓ وعد بالبيع موثق أو استعلامية خاصة بالبنك (أنظر الملحق رقم -22-)

✓ شهادة تثبت وجود الملكية يتم إستخراجها من البلدية؛

✓ تقرير المعاينة وتقييم الملكية.

ب. سير القرض:

❖ التمويل قد يصل على 90% من سعر البيع للمسكن؛

❖ التسديد يكون في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 75 سنة؛

❖ يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت ودائم؛

❖ ضرورة المساهمة الشخصية؛

❖ إمكانية الدعم والتدوين المشترك؛

❖ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن المسبق ل 12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

ثانيا: "قرض لشراء سكن ترقوي مدعم

أ. الوثائق الخاصة: يوجد صيغتين لشراء سكن ترقوي مدعم وهي كمايلي:

1. بناية جاهزة:

✓ وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

2. بيع فوق مخطط (في طور الإنجاز):

✓ عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف الموثق؛

✓ شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف المقاول لدى الصندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولات العقارية والضمان؛

✓ قرار الإستفادة من سكن: تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة وعنوان المسكن.

ب. سير القرض:

❖ التمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للمسكن؛

❖ التسديد يكون في غضون 30 سنة وعمر ولا يتجاوز 75 سنة؛

❖ يجب أن يكون للمستفيد دخل دائم؛

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

- ❖ ضرورة المساهمة الشخصية؛
- ❖ إمكانية الدعم والتداين المشترك؛
- ❖ المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك؛
- ❖ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

ثالثا: " قرض لتهيئة مسكن .

للإستفادة من قرض لتهيئة مسكن لا بد من إحضار الوثائق اللازمة (أنظر الملحق رقم-23-)، كما أن يوضح طريقة سير القرض.

أ. الوثائق الخاصة:

- ✓ نسخة من عقد ملكية السكن مسجل ومشهر؛
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة؛
- ✓ الكشف التقديري للأشغال؛
- ✓ تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك-.

ب. سير القرض:

- ❖ التمويل قد يصل إلى 90% من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري؛
- ❖ التسديد يكون في غضون 25 سنة على الأكثر وعمر لا يتجاوز 75 سنة؛
- ❖ يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 6 أشهر (باستثناء قيمة الفائدة من القسط)؛
- ❖ إمكانية الدعم والتداين المشترك؛
- ❖ المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك؛
- ❖ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

رابعا: " قرض لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن

أ. الوثائق الخاصة:

- ✓ قرض لشراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية؛
- ✓ شهادة تسليم أو منح قطعة أرض مع توضيح سعرها؛
- ✓ قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص؛
- ✓ نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر؛
- ✓ وعد بالبيع موثق أو إستمارة إستعلامية تسحب على مستوى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط؛
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة؛
- ✓ شهادة تنظيم عمران المدن؛

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

### ب. سير القرض:

- ❖ التمويل قد يصل إلى 90% من سعر بيع الأرض؛
- ❖ تحسب قيمة القرض بناء على إمكانية طالب القرض على التسديد، السن، سعر، بيع الأرض.
- ❖ مدة القرض تختلف على حسب طالب القرض، بحيث 80 سنة لأصحاب دفتر توفير السكن، 25 سنة لأصحاب دفتر التوفير الشعبي، 20 سنة لغير الموفرين على ألا يتعدى السن 75 سنة؛
- ❖ يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت ودائم؛
- ❖ ضرورة المساهمة الشخصية بـ 10% على الأقل تمثل القيمة بين سعر البيع (الأرض) وقيمة القرض؛
- ❖ إمكانية الدعم والتداين المشترك؛
- ❖ قطعة الأرض تعد ضمان وتشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك؛
- ❖ يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهرا (باستثناء قيمة الفائدة من القسط)؛
- ❖ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي؛
- ❖ تعبئة القرض تتم في حصة واحدة مهما كان مبلغ القرض الممنوح عن طريق محرر باسم الموثق المكلف بالعملية؛

### خامسا: "قرض إيجابي للشباب

هذا المنتج يسمح للشباب الأقل من 35 سنة بمابلي:

- ✓ شراء مسكن لدى مقاول (أنظر الملحق رقم-21-)
- ✓ شراء مسكن ترقيوي مدعم؛
- ✓ شراء مسكن ترقيوي حسب ما هو موضح في (أنظر الملحق رقم-24-)
- ✓ شراء مسكن إجتماعي تساهمي؛
- ✓ شراء مسكن بيع فوق مخطط؛
- ✓ بناء مسكن.

### ب. الوثائق الخاصة:

- ✓ تحدد الوثائق حسب صيغة القرض الذي يريده الشاب طالب القرض.

### ت. سير القرض:

- ❖ التمويل قد يصل إلى 100% من سعر البيع أو تكاليف البناء؛
- ❖ تحسب قيمة القرض بناء على الراتب الصافي لطالب القرض (ماعداد المنح) وقدرته على قدرته على التسديد؛
- ❖ يسدد القرض خلال 40 سنة وألا يتعدى السن 75 سنة؛
- ❖ يجب أن يكون سن المستفيد 35 سنة على الأكثر عن تاريخ إيداع طلب القرض وأن يتمتع بدخل دائم؛
- ❖ إمكانية الدعم والتداين المشترك؛



## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

- ❖ المسكن محل التمويل يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك؛
- ❖ يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهرا بالنسبة للشراء و 24 شهرا بالنسبة للبناء؛
- ❖ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي؛
- ❖ تعبئة القرض تتم في حصة واحدة مهما كان مبلغ القرض الممنوح عن طريق صك محرر باسم الموثق المكلف بالعملية.

### سادسا: " قرض لكراء منزل

#### أ. الوثائق الخاصة:

- ✓ إلتزام بالكراء يعد من طرف صاحب الملك محل الكراء (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط)؛
- ب. سير القرض:
- ❖ 300.000.00 دينار جزائري هي كحد أقصى لقرض الكراء على أساس عقد إيجار موثق؛
- ❖ مدة القرض تحدد على حسب مدة الكراء المدونة في العقد، على ألا تقل على 12 شهرا وألا تزيد على 18 شهرا؛
- ❖ يستفيد الموفرون من أسهم كفترة تأجيل لتسديد المستحقات؛
- ❖ وجوب إكتتاب وثيقة تأمين على الوفاة تغطي مدة القرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط؛
- ❖ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة؛
- ❖ يعبئ القرض عن طريق صك باسم الموثق المكلف بإعداد عقد الكراء.

### ثامنا: " قرض توسيع مسكن

للإستفادة من قرض توسيع مسكن لا بد من إحضار الوثائق اللازمة، (أنظر الملحق رقم-25-) كما أنه يوضح طريقة سير القرض.

#### أ. الوثائق الخاصة

- ✓ نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر؛
- ✓ شهادة سلبية للرهن جديدة؛
- ✓ الكشف التقديري للأشغال؛
- ✓ نسخة من رخصة البناء سارية المفعول؛
- ✓ تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك-؛
- ✓ التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة؛
- ✓ يعبئ القرض عن طريق صك باسم الموثق المكلف بإعداد عقد الكراء.

### ب. سير القرض:

- ❖ تصل نسبة التمويل إلى 80% من مبلغ الكشف التقديري للأشغال التعلية أو التوسيع؛
- ❖ التسديد يكون في غضون 30 سنة على الأكثر وعمر لا يتجاوز 75 سنة؛
- ❖ يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 36 شهراً؛
- ❖ إمكانية الدعم والتداين المشترك؛
- ❖ القرض التكميلي موجه لإتمام أشغال البناء في حالة ما القرض الأولي لم يكف؛
- ❖ المدة القرض التكميلي تساوي المدة المتبقية لتسديد القرض الأولي.

### المطلب الرابع: مراحل معالجة ودراسة ومتابعة القرض ملف عقاري بوكالة بسكرة

بعد توفر الشروط وقبول المقترض وتحضيره للملف طلب القرض العقاري يلجأ إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لدفع الملف ومن هذا المنطلق تأتي مرحلة معالجة ودراسة الملف ومتابعته من طرف الوكالة.

#### الفرع الأول: دراسة الطلب على القرض العقاري

تمر العملية بعدة مراحل وهي: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

#### أولاً: "معلومات أولية حول الزبون"

يقوم الزبون بتقديم طلب قرض من الوكالة من أجل الحصول على قرض لشراء مسكن جديد من طرف شخص طبيعي (الملحق رقم-26-)، وذلك بمساعدة الموظف المختص حيث يطلب منه مجموع من المعلومات من شأنها مساعدة مصلحة القروض في اتخاذ القرار المناسب والإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض، كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة، تتكون هذه المعلومات من:

أ. معلومات شخصية عن المستفيد من القرض: وتشمل هذه المعلومات الإسم، اللقب، مكان وتاريخ الإزدياد، العنوان...إلخ؛

ب. معلومات حول الوظيفة: وتشمل هذه المعلومات نوع الوظيفة، الرتبة، الإختصاص، نوع العقد المبرم مع رب العمل؛

ت. معلومات حول الدخل: وتشمل كل المعلومات التي من شأنها الوقوف على الدخل الحقيقي للزبون، وتخص بالدرجة الأولى الدخل الشهري مضاف إليه كل المداخيل المتعلقة بالسكنات المملوكة، لتعويضات، الفوائد الناتجة عن الإدخار أو الإستثمار وتخصم من المبلغ الإجمالي كل التسديدات المالية الأخرى كالضرائب، الاشتراكات، مصاريف الإيجار، والديون الأخرى؛

ث. معلومات حول الوضعية المالية للزبائن: تضم الحساب الجاري أو البنكي سواء كان بالعملة الوطنية أو بالعملة الصعبة، حساب الادخار، الأسهم والسندات، عناوين البنوك المتعامل معها، الممتلكات العقارية، الديون التي في ذمته.

ج. معلومات حول السكن: ثمن الشراء أو تكلفة البناء أو التصليح، ونوعية السكن.

ثانياً: "معلومات أولية حول الملكية:

تكمن المعلومات الأولية فيما يلي:

- أ. وصف الملكية: يتم وصف الملكية على أساس الموقع الجغرافي والسكاني الذي توجد فيه، لأن هذا الموقع هو الذي يحدد قيمة الملكية؛
- ب. المحيط: لا بد من إعطاء فكرة واضحة حول المحيط الذي تتواجد فيه الملكية وذلك بإجراء تحليل للمرافق العمومية، الطرقات، الانارة، توصيل الغاز والكهرباء، المدارس، الأمن... إلخ؛
- ت. الموقع: يعتبر تحديده من العوامل التي تساعد في اتخاذ القرار الخاص بالقيمة السوقية للملكية موضوع القرض، فيجب تبيان إن كانت الملكية موجودة في المدن أو خارجها؛
- ث. التكلفة: يتم تحديدها عن طريق جمع المعلومات المفصلة حول حلة العقار، المساحة، نوعية العقار، شقة أو فيلا، في الحالة الأولى يجب تحديد عدد الغرف والطابق المتواجدة فيه، أما في الحالة الثانية ولا بد من إعطاء التفاصيل حول عدد الطوابق، عدد الغرف، الحديقة إن وجدت... إلخ؛
- ج. القيمة السوقية: بعد جمع كل المعلومات سابقة الذكر يقوم الموظف المختص بإجراء التحليل؛ للظروف الاقتصادية لكي يتمكن من إعطاء القيمة السوقية للملكية موضوع الدراسة ولو بصفة تقريبية.

### الفرع الثاني: إتخاذ قرار منح القرض

بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون يقوم البنك بإتخاذ قرار منح القرض مع تحديد ما يلي:

- أ. الحصة القابلة للتمويل: يمكن أن تصل نسبة التمويل إلى 100% بالنسبة للأشخاص الأقل من 35 سنة وكذا مراعاة الوضعية المالية للزبون، كما يمكن تحديد مساهمة شخصية في حالة إذا ما كانت قدرة الزبون على السداد ضعيفة نوعاً ما مقارنة بالمعايير الخاصة بالقروض العقارية الموضوعية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك - وكالة بسكرة، يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد؛
- ب. مدة القرض: يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 40 سنة، وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقرض الذي يشترط فيه ألا يتجاوز 75 سنة؛
- ت. نسبة الفائدة: تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حالياً، وتكون هذه المدة بنسبة ثابتة خلال الخمس سنوات الأولى بعدها تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط البنكية العامة؛

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

ث. الأتعاب البنكية: تدفع اتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض والمقدرة غالبا بـ 12.000 دج؛  
ج. تسديد القرض: يتم تسديد القرض شهريا بحصم نسبة المبلغ من حساب المقترض وذلك حسب الدخل الشهري له،  
(أنظر الملحق رقم-28-) وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول 3-3: يوضح المستحقات المقترضة من الرواتب لتسديد القرض

نسبة التسديد		راتب المقترض
الأجراء	غير الأجراء(التجار)	
35 %	40%	أقل أو يساوي (02) مرات من الأجر القاعدي (SNMG=20000)
40%	45%	أكبر بـ (02) مرات، وأقل أو تساوي بـ(04) من الأجر القاعدي (SNMG=20000)
50%	55%	أكبر بـ (04) مرات، وأقل أو تساوي بـ (08) من الأجر القاعدي (SNMG=20000)
55%	60%	أكبر بـ (08) مرات، من الأجر القاعدي (SNMG=20000)

المصدر: (مدير CNEP، 2021)

وبحيث تكون:

- ✓ تكون الإقتطاعات الشهرية ثابتة وتشمل أصل القرض والفوائد طبقا لجدول القرض (أنظر الملحق رقم-27-).
- ✓ يمكن أن يستفيد المقترض من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض على النحو الآتي:
  - ❖ ستة أشهر لشراء مسكن ترقوي أو لأشغال لتهيئة والترميم.
  - ❖ ستة وثلاثين شهر في حالة البناء الذاتي.
- ✓ كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل مدة الاستحقاق، حيث أن مبالغ الفترة المتبقية تحسب دون فائدة.

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

ح. الضمانات: يقوم البنك بإلزام المقترض على تقديم ضمانات، بهدف الإحتياط من خطر عدم السداد، تتمثل هذه الضمانات في:

✓ الرهن العقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شرائه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة؛

✓ التأمين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركات ضمان القرض العقاري؛

✓ الكفالة التضامنية لأحد الأقارب، الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء الراشدين، الإخوة والأخوات.

خ. التأمينات: تلزم هذه المادة المستدين والشريك بالدين (الكفيل إن وجد) الإنخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة والعجز التام والنهائي، أي طلب الإنخراط في تأمين المقترضين حسب (أنظر الملحق رقم-28-) المسجل لدى X لصالح البنك، وتجديده إلى غاية انقضاء الدين. كما أشارت الفقرة الثانية من نفس المادة إلى وجود تأمين مشروع القرض ضد الكوارث الطبيعية طبقا لما جاء به المرسوم رقم 12/03 الصادر بتاريخ 2003/08/26 المتعلق بذات الأمر، مع تنازل الفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ليحل محلهم في التعويض، مع ضمان استمرار صلاحية التأمين لغاية إستيفاء الدين. وبخصوص خطر الإفلاس، أوجبت على المستدين الذين تحصلوا على قروض تكون نسبتها إلى قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40% إكتتاب التأمين ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري ( Société de Garantie du Crédit Immobilier).

بالإضافة إلى عدد من المواد الأخرى التي تخص الضرائب والرسوم، التضامن، تصريحات والتزامات وغير تجددتها كاملة محتوى العقد، تمضي الشروط العامة من قبل الطرفين مع توثيقها بالمكان والتاريخ.

تعتبر الشروط العامة بمثابة قوانين يلتزم بها الزبون ويوقع على التعهد بتنفيذها، أما الشروط الخاصة فهي إسقاط للشروط العامة: ملف القرض، وذلك بتعبئة الفراغات المخصصة لذلك بمعلومات المقترض ومعلومات خاصة بالقرض وكذلك معلومات الضمانات والتأمينات، (أنظر الملحق رقم-29-)، نموذج على ذلك.

### الفرع الثالث: متابعة القرض

بعد إمضاء الزبون لعقد القرض وتسريح مبلغ القرض أي الدخول في مرحلة صرف القرض يقوم البنك بمتابعة القرض حسب جدول التسديد المتفق عليه، وعند تسديده بالكامل، ترسل إلى الزبون رسالة تنفيذ بإتمامه سداد الدين، بالإضافة إلى إرسال طلب للموثق من أجل القيام بإجراءات فك الرهن، مع إرفاق نسخة من جدول الرهن، وفك الرهن من طرف المديرية الجهوية، إلا أنه في بعض الأحيان يقع تأخير في التسديد أو عدم الرغبة في ذلك بغض النظر عن الأسباب، فيصبح لزاما على البنك استرداد أمواله عن طريق بعض الإجراءات وهي: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

### أولاً: "رسالة التذكير"

التذكير هو مراسلة محررة باللغة الوطنية ترسل عن طريق البريد الموصي مقابل وصل استلام من مدير الوكالة إلى الزبون الذي يسجل دفعة غير مسددة، حيث يذكره بالقسط الغير مسدد ويدعوه إلى تسوية وضعيته في ظرف قدره 9 أيام. وعندما يتعلق الأمر بمركبي عقاري أو مؤسسة متوسطة أو صغيرة/ صناعة متوسطة أو صغيرة فإن رسالة التذكير تكون على مراحل وهي: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

- **المرحلة الأولى:** قبل معاينة عدم التسديد (شهر قبل الموعد)، في شكل مراسلة تذكر بالتاريخ الذي يجب أن يتم فيه تسديد الدفعة، بدون لزوم تباين الإجراءات العقابية التي سيتم اللجوء إليها في حالة عدم احترام تاريخ التسديد.
- **المرحلة الثانية:** 48 ساعة على حد أقصى بعد معاينة عدم التسديد، وتستعمل هذه المرة عبارات أكثر تأكيداً وتلزم بالتسوية في ظرف 8 أيام.

\* يجب أن ترسل نسخة من رسالة التذكير للكفيل أو للكافلين إذا وجدوا وعبر نفس طرق الإرسال.

### ثانياً: "رسالة الإعدار"

وهي رسالة محررة باللغة الوطنية، مرسله من طرف مدير الوكالة للزبون المقصر (جميع فئات القرض)، عن طريق تبليغ منفذ عبر وثيقة محضر قضائي بدون اللجوء للمحامين، ويجب أن يتم ذلك مباشرة بعد انقضاء الأجل الممنوح للزبون طبقاً لرسالة التذكير. ويقدر الأجل الممنوح ضمن رسالة الإعدار قدره عشرون يوماً. وكذلك يجب أن ترسل نسخة من الرسالة إلى الكفيل أو للكافلين إن وجدوا وعبر نفس طرق. (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

**أ- حجز الدين على الحسابات:** في حالة عدم تسوية الزبون المقصر (جميع فئات القرض) لمستحقته عند انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإعدار، يجب على مدير الوكالة تبليغ المصالح المركزية التي تنتمي إليها وكتالته بأقصى سرعة، وذلك من أجل توزيع حجز دين على أي حساب مفتوح من طرف الزبون المدين، أو من طرف الكفيل إن وجد؛ وفي حالة تعرف مدير الوكالة على حساب البنكي مفتوح باسم الزبون المقصر لدى وكتالته أو أماكن أخرى، يجب عليه وعن طريق رئيس مصلحة المنازعات للشبكة إيداع عريضة لدى مصلحة رئيس المحكمة المختصة، مفادها الحصول على أمر بحجز الحساب المتعرف عليه، حيث يجب إعلام مصالح البنك الذي وجد به الحساب بالشق المتعلق بحجز الدين وتحسيد هذا الإجراء.

\* في كل الأحوال فإن حجز الدين يتم في حدود المبلغ الغير المسدد المعائن مضافاً إليه جميع المصارف والمبالغ الملحقة، وذلك إلى غاية يوم تحرير حجز الدين؛

**ب- الأمر بالدفع:** بالتزامن مع حجز الدين، يودع مدير الوكالة عبر رئيس مصلحة المنازعات الذي يتبع له، عريضة لدى رئيس المحكمة المختصة محررة باللغة الوطنية في نسختين الهدف منها الحصول على أمر بالدفع الذي يلزم الزبون وكذا كفيله (في حالة وجوده) بدفع المبالغ المستحقة؛

**ت- الحجز التحفظي:** في حالة كون الإجراءات السابقة غير مجدية لإلزام الزبون أو كفيله (إن وجد) بدفع المبالغ المستحقة، وعندما يكون القرض غير مرفق بأي ضمان، يستعمل مدير الوكالة وقبل إحالة الزبون أو الكفيل أمام القاضي، كل الوسائل القانونية (مطالبة بمعلومات، طلب معلومات من المركز الوطني للسجل التجاري، العنوان الدقيق للزبون)، من أجل التعريف الجهوي لأي أملاك منقولة أو عقارية وذلك من أجل تفعيل إجراءات الحجز التحفظي في الشهر الموالي للأمر بالدفع، وذلك لتحصيل الدين عبر القيم التي تمثلها الأملاك المحجوزة بعد انتهاء إجراءات المصادقة أمام القاضي أما في حالة عدم التعرف على ملك قابل للحجز يتم تقييد الملف؛

**ث. الإخطار:** إن الأعمال التي نفذت من أجل حجز الدين على الحسابات، والأمر بالدفع، تجرى عندما يكون القرض الممنوح من طرف البنك مرفقا بضمان، وذلك لأنه يشترط سيرها قبل تنفيذ الضمان الذي يحوزه البنك. في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري، رهن حيازي، أو رهن دين، يقوم مدير الوكالة وعن طريق رئيس مصلحة المنازعات بتبليغ رسالة إخطار عبر وثيقة محضر قضائي للزبون المقصر ولأي كفيل (إن وجد)، تنفيذ بإمهال الزبون المقصر مدة عشرون يوما كأجل أخير لتسوية المبلغ غير المسدد، قبل البدء في إجراءات تنفيذ الضمان على سبيل التذكير فإن أجل العشرون يوما، أي الإخطار الوحيد يكون فقد عندما يتعلق الأمر برهون عقارية، رهون حيازية أو رهون دين. أما إذا كان الضمان عبارة عن رهن عقاري قانوني، يتم إجراء الإخطار على: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

• الإخطار الأول الأجل المحدد للزبون هو 30 يوم؛

• الإخطار الثاني الأجل المحدد للزبون هو 15 يوم.

وفي حالة بقاء وضعية عدم السداد على حالها، يحال الملف (ملف الزبون المتابع والكفيل) مرفقا بمحضر تقصير إلى أحد المحامين المتعاقدين مع الوكالة، من أجل تنفيذ الضمان.

**ث- فسخ اتفاقية القرض:** عند معاينة سوء نية الزبون المقصر، وخاصة عبر رفضه التجاوب مع طلبات مدير الوكالة في رسالة التذكير والإعذار، وبعد استرداد حقوق البنك يتم فسخ اتفاقية القرض عن طريق رسالة موجهة للزبون وكذا كفيله إذا وجد، وتوسيع صفة استحقاق الدين على الجزء الذي لم يبلغ أجله، بشرط أن يحتوي الملف على خاصية أو أكثر وهي: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

• معاينة ما بقي تعبئته من تعهد البنك (يتعلق الأمر بالقروض التي تحرر بدفعات مثل قروض البناء)؛

• بقاء جزء من القرض يكون أقل من ثلث المخطط المبين في جدول التسديد. لم يبلغ أجله؛

• وضعية عدم التسديد، مضافا إليها معاينة عدم أخذ ضمانات/أو عدم تجديد مختلف التأمينات، رغم إعلام الزبون بشأنها.

### المبحث الثالث: تقييم مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

سوف يتم التطرق في هذا المبحث إلى تقييم دور البنك في إطار العمل مع الزبائن والهيئات الحكومية ومدى مساهمة البنك وكالة بسكرة في تمويل قطاع السكن.

#### المطلب الأول: تقييم دور وكالة بسكرة في إطار العمل مع الزبائن

تقدم أحد الزبائن والمدعو B بطلب (قرض عقاري من صندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك-) من وكالة بسكرة 363 من أجل الحصول على قرض بهدف شراء مسكن من مقال، وبعد إستيفاء الشروط اللازمة، تمت دراسة طلب القرض وقبوله حسب بطاقة تقنية وجدول تسديد ويمكن تلخيص محتواها في الجدول التالي:



الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

الجدول رقم 3-4: جدول الاسترداد

CNEP –BANQUE	البنك
363	رقم الوكالة
0000650	رقم الملف
ع	اسم المقترض
ح	لقب المقترض
1961/04/09	تاريخ الأزدباد
ذكر	الجنس
متزوج	الحالة المدنية (متزوج أو أعزب)
4	عدد الأطفال
جزائري	الجنسية
حي المجاهدين بسكرة	العنوان
مهندس معماري	المهنة
بلدية بسكرة	مقر العمل
منصب	الحالة المهنية
61.167.09 دج	دخل المقترض
/	اسم ولقب الشريك
/	دخل الشريك
فرض لتهيئة مسكن	نوع القرض
بلدية بسكرة	مكان المسكن
2500.000.00 دج	التكلفة التقديرية لشراء مسكن
12.000.00 دج	أتعاب التسيير
6.5 %	نسبة الفائدة المطبقة
23 سنة (27.6 شهر)	مدة القرض
1300.000.00 دج	مبلغ القرض
52%	نسبة التمويل إلى تكلفة لتهيئة مسكن
5.016.30 دج	الدفعة الشهرية
676.00 دج	قسط التأمين الشهري
5.692.30 دج	القسط الشهري الإجمالي
14.86%	نسبة القسط إلى الدخل الصافي

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

المصدر: (مكلف بالصيرفة الإسلامية، 2021)

كيفية حساب الأقساط الشهرية:

لحساب المستحقات لا بد من تطبيق المنهج الرياضي بالقيمة الحالية للتسديدات السنوية:

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

V : القيمة الحالية لتسديدات الحالية؛

A : التسديدات السنوية؛

R : معدل الفائدة السنوي؛

N : عدد السنوات R

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

حيث:

V<sub>0</sub> : رصيد مبلغ القرض في بداية الشهر؛

A : الأقساط الشهرية؛

N : عدد الأشهر؛

R : معدل الفائدة الشهري.

وللحصول على القسط الشهري:

$$A = V(r (1 + r)^n / (1 + r)^{n-1})$$

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

N : 23 سنة (27.6 شهر) (310.2) ؛

r : 6.5 % \* 12 / 1 = 0.5416666667 %

v : 1300.000.00 دج.

باعتبار أن التسديدات شهرية:

$$a = 1300.000.00 (0.5416666667 * 1.5416666667)^{310.2} / (1.5416666667)^{310.2 - 1}$$

$$a = 5.016.30$$

عادة العوامل التي تؤثر على حجم التمويل مدته هي:

- الدخل الصافي للمقترض: كل ما كان دخل المقترض كبير، كلما زاد حجم التمويل.
- عمر المقترض: كلما كان عمر المقترض يتراوح ما بين (25-40) سنة. كلما كانت مدة القرض أكبر.
- تعبئة القرض: تمت تعبئة القرض دفعة واحدة لأن المبلغ صغير نوعا ما، كونه قرض عقاري.
- مبلغ الدفعة: 1300.000.00 دج.

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

في حالة التعبئة في أكثر من دفعة، يستوجب تعبئة الدفعات التي تلي الدفعة الأولى تقرير الزيارة والتقييم الذي يعده خبير عقاري متعاقد مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، الذي يؤكد فيه الاستعمال الفعلي والحقيقي للقسط (الأقساط) المعبئة في بناء المسكن المذكور.

هذا القرض مضمون بـ:

- ✓ رهن قانوني.
- ✓ تأمين القرض.

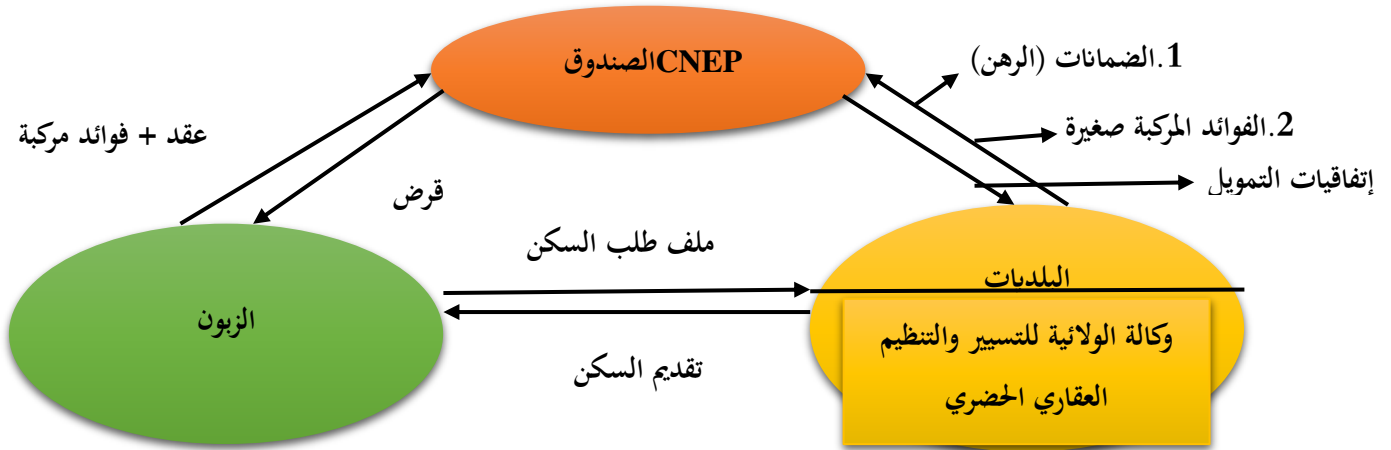
### المطلب الثاني: تقييم دور وكالة بسكرة في إطار العمل مع الهيئات الحكومية خلال الفترة (2015-2020)

يسمح للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بعقد إتفاقيات مع هيئات حكومية أجل المساهمة في تمويل قطاع السكن، وذلك لمنح الزبون التسهيلات في الحصول على مسكن.

#### الفرع الأول: مثلث التمويل

إن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك- وكالة بسكرة يتعامل مع عدة هيئات حكومية في تمويل قطاع السكن بحيث أن له آلية يتماشى معها يطلق عليها اسم مثلث التمويل وهذا ما سنوضحه في الشكل الآتي: (مدير CNEP، 2021)

الشكل رقم 3-3: مثلث التمويل



المصدر: (مدير CNEP، 2021)

#### ❖ شرح مثلث التمويل:

يعد مثلث التمويل بمثابة الآلية التي يتم من خلالها تمويل قطاع السكن وتتكون هذه الآلية من الصندوق CNEP، البلديات والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، حيث تبرم إتفاقية التمويل رقم 7300010، بين الصندوق والهيئات الحكومية وتنص هذه الإتفاقية على أن يقرض الصندوق للهيئات الحكومية الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع السكنية مقابل الحصول على

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

ضمانا (رهن للحصول على سكن من الهيئات الحكومية وفق شروط (ملف طلب سكن) وتتمثل هذه الشروط فيمايلي: (مدير CNEP، 2021)

أ. فتح دفتر توفير خاص بالسكن؛

ب. أن يكون الزبون موظف (الأجراء عند الحكومة)؛

ت. شهادة العمل؛

ث. كشف الرواتب لـ 6 أشهر؛

ج. ثلاث رواتب (مداخيل)؛

ح. شهادة ميلاد؛

خ. بطاقة عائلية بالنسبة للمتزوجين؛

د. الأولوية للأقدمية في إيداع الملف.

ولكي يسترجع الصندوق أمواله من الزبون يشترط وجود عقد بين الصندوق والزبون، في حالة الدفع عن طريق القرض ويتضمن العقد (مبلغ القرض، المدة، القسط الشهري، نسبة الفائدة) وفي حالة إسترجاع الصندوق لمبلغ القرض كاملا يقوم بمنح الزبون وصل يستدل فيه على ان زبون سدد المبلغ كاملا، ثم يقدم الزبون هذا الوصل للهيئات فتتنازل عن السكن الخاص به ويصبح ملكا له وفي حالة الدفع الفوري يشترط في الزبون وجود دفتر التوفير فقط.

### الفرع الثاني: المشاريع الممولة من طرف البنك عن طريق الهيئات الحكومية

خلال الفترة (2015-2020)، قام وكالة ولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري لولاية بسكرة بـ 6 مشاريع ممولة أساسا من طرف الصندوق داخل ولاية بسكرة، بحيث قام بـ: (مدير CNEP، 2021)

أولا: "تمويل 176 مسكن ترقوي مدعم (LPA) سنة 2015: بحيث قدر المبلغ الإجمالي للقرض لهذا المشروع بـ 492.800.000 دج وبمعدل فائدة بـ 35% أي تقدر بـ 262.240.000 دج، وقدرت نسبة مساهمة الشخصية للمستفيدين من هذه المساكن بـ 20% من مبلغ الإجمالي أي حوالي 98.560.000 دج أما رأس المال المتبقي فقدر بـ 211200000 دج سدد من طرف الجهات الحكومية بحيث قدر مبلغ دعم الصندوق الوطني للسكن (CNL) بحوالي 123.200.000 دج، إلا أن كذلك الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) دعم المستفيدين (الأجراء عند العمومي وليس الخواص) من مسكن ترقوي المدعم بمبلغ قدر بـ 88000.000 دج.

ويمكن في هذا الإطار إستخلاص (مدير CNEP، 2021)

أ. على الرغم من أن التمويل غير مباشر إلا أن القروض تعثرت أي عدم قدرة الزبائن على إسترجاع كافة القروض؛

ب. تدخل الحكومة من أجل تسديد المبلغ المتبقي القروض المتعثرة؛

ت. ارتفاع تكاليف القروض على البنك وعدم القدرة على إسترجاع القرض كاملا؛

ث. هذه المشاريع لم تكن بالفعالية الاقتصادية المطلوبة، وهذا راجع لتأخر إنطلاق المشروع والتأخر في الإنجاز.

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

ثانيا: "تمويل 176 مسكن ترقوي (LP) سنة 2015؛  
ثالثا: "تمويل 176 مسكن ترقوي (LP) سنة 2016؛  
رابعا: "تمويل 44 مسكن ترقوي (LP) سنة 2017؛  
خامسا: "تمويل 62 مسكن ترقوي (LP) سنة 2018؛  
سادسا: "تمويل 280 مسكن ترقوي (LP) سنة 2019؛  
ثامنا: "تمويل 110 مسكن ترقوي (LP) سنة 2020؛

### المطلب الثالث: تقييم دور وكالة بسكرة في تمويل السكنات

يمتلك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك-خبرة طويلة في تمويل السكن فاقت 57 سنة ماجعله بنك العقار الأول في الجزائر بأكثر من 75% من إجمالي سوق القروض العقارية. ولقد عرفت القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -بنك-تذبذبا في الفترة الممتدة من (2015-2020) سواء من حيث العدد او من حيث تنوعها، والجدول التالي يبين لنا تطور القروض العقارية الممنوحة من طرف **Banque CNEP** لوكالة بسكرة وكذا عدد المستفيدين (مدير **CNEP**، 2021)

الجدول رقم 3-5: تطور القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- للفترة (2020-2015)

السنوات	2015	2016	2017	2018	2019	2020
عدد الملفات	10	19	22	50	55	56
مبالغ القروض العقارية (مليون) دج	326	412	447	502	341	355

المصدر: (مدير **CNEP**، 2021)

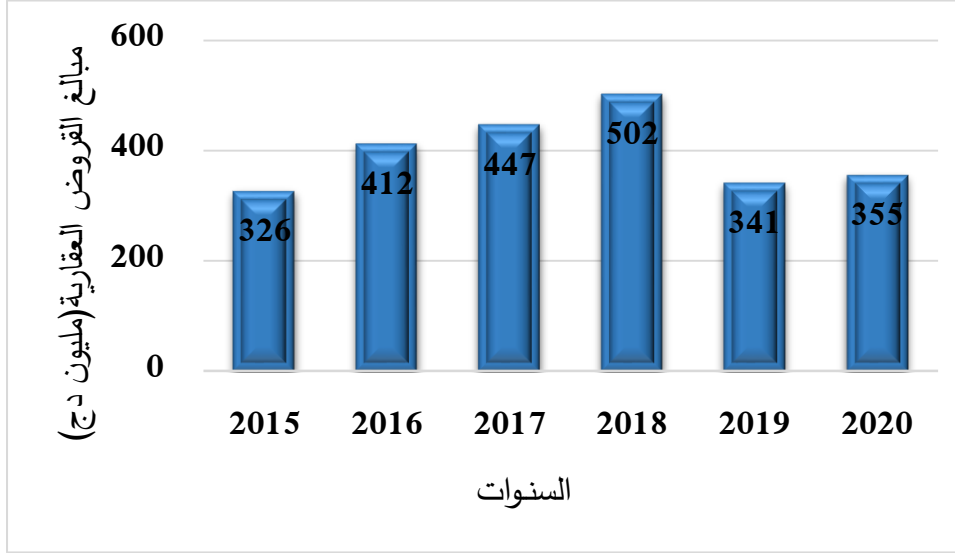
### أ. التعليق:

يُلاحظ من خلال الجدول أن عدد القروض الممنوحة للأفراد من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لوكالة 363 بسكرة عرفت زيادة متقاربة خلال الفترة (2015-2017) حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق في سنة 2017 إلى 447 مليون دج، في حين أن ارتفاع كبير في حجم القروض العقارية الممنوحة في سنة 2018 حيث بلغ مقدارها 502 مليون دج، وهذه الزيادة ناتجة عن تنوع البنك لتشكيلة القروض وتكيفها مع القدرات وحاجيات الزبائن وزيادة الضمانات ضد المخاطر وتوفر البنك على سيولة عالية، وكذا نتيجة لسياسة الدولة في تشجيع العائلات على الحصول على قروض عقارية، إلا أنه وفي الآونة الأخيرة ونظرا لوضعية البلاد وما شهدته من ظروف سياسية (الحراك الشعبي)، إضافة إلى الوضع الصحي الذي يعاني منه العالم ككل (جائحة كوفيد-19)، كل ذلك أدى إلى إنخفاض كبير لحجم القروض في السنوات الأخيرة (2019-2020)،

## الفصل الثالث: تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة بسكرة- في تمويل قطاع السكن

حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق في سنة 2020 إلى 355 مليون دج.

الشكل رقم 3-4: منحى بياني لتطور حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف وكالة (363) بسكرة



المصدر: (مدير CNEP، 2021)

### ب. التعليق:

يوضح الشكل البياني الدور الفعال والمهم للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل قطاع السكن في الجزائر، وهذا ما يفسره الارتفاع المستمر في حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك خلال السنوات الأولى (2015-2018)، حيث يُلاحظ من خلال الشكل أن حجم القروض الممنوحة سنة 2018 ارتفع إلى حوالي الضعف وهذا مقارنة بسنة 2015 إذ قدر حجم القروض العقارية خلال هذه السنة بـ 502 مليون دج، وهذا دل على الدور الكبير الذي يلعبه البنك في مساهمته في تمويل قطاع حساس ألا وهو قطاع السكن. كما نفسر انخفاض حجم القروض العقارية خلال سنتي 2019 و2020 إلى تزايد عدد طلب القروض العقارية أي بلوغ السقف الأقصى للعدد الطلبات وهنا البنك يصبح لا يقدر أن يمول كل هذه الطلبات ووضعية الاقتصاد الوطني المتدهور بسبب جائحة الكورونا التي نتجت عنها سحب الزبائن أموالهم مما أدى إلى انخفاض السيولة بالبنك وهذا أدى إلى توقيف تمويل وتجميد بعض المشاريع.

يتميز نشاط الترقية العقارية على مستوى بنك CNEP بالحيوية وهذا راجع للأسباب الآتية:

- ❖ خبرة البنك في هذا المجال على إعتبار أنه أول ممول للقطاع السكن منذ 1978.
- ❖ تمويل مشاريع الترقية العقارية يتطلب أموال ضخمة يمكن أن يوفرها البنك خلال الإدخارات المجمعة من قبله، الشيء الذي لا تستطيع باقي البنوك توفيره.

### المطلب الرابع: الصعوبات التي واجهها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لوكالة بسكرة

تعاني البنوك من مجموعة من العراقيل، تجعل مهمتها صعبة فيما يخص تمويل السكن، يمكن تلخيصها كما يلي: (مدير CNEP، 2021)

1. **مشكل الأراضي:** تعتبر عملية تسيير سوق الأراضي من أكبر المشاكل الشاكلة التي تعاني منها البنوك، تبيحة للفوضى المتعلقة بعملية العرض، بالإضافة إلى نقص الشفافية في المبادلات العقارية والقيام بعمليات المضاربة وتبديد المساحات وإستغلال الأراضي الزراعية، بما يؤثر على أسعار البيع وتجعلها غير خاضعة لآلية العرض والطلب.
2. **إنخفاض المقدرة المالية للعائلات والأفراد على الإستدانة:** ارتفاع الأسعار بالمقارنة مع التغيرات في مستويات الدخل تجعل مقدرة العائلات والأفراد فهي تؤمن للمقترضين المبالغ المالية CNL على الإيدار ضئيلة، حتى مع المساعدات التي يقدمها والتي تعد كمساهمة شخصية من طرفهم اتجاه البنك، لكنها لا تغطي خطر عدم ملائمة المقترض اتجاه الجهة المقرضة، نظرا لوجود فرق كبير بين أسعار المساكن الموجهة للبيع والمقدرة المالية للإستدانة.
3. **إشكالية عقود الملكية:** تعتبر تابعة لمشكل الأراضي، فغالبية المتعهدين العقاريين الخواص في بسكرة لا يملكون عقودا تثبت ملكيتهم لأراضي البناء، ومن ثمة تكون ملكية المساكن غير موثقة، وحتى في حالة محاولة المتعهدين العقاريين تحصيل عقود ملكية فردية، فهذا يتطلب إجراءات وقت طويل يؤدي إلى بيع المساكن المنجزة قبل تجهيز عقود البيع، ولا يمكن للبنك تجاهل مثل هذه الوضعية لما لها من أثر على النوعية والمصدقية القانونية للضمانات التي يعرضها المقترض على البنك المقرض.
4. **إنجاز المساكن:** تتميز عملية إنجاز المساكن في الجزائر بطول الفترات مع عدم إحترام الآجال والتكاليف المتفق عليها في العقود، كما أن نوعية المساكن لا تتوافق مع أسعارها المرتفعة نتيجة لسوء التحكم في محيط الإنجاز دون الحديث عن مستويات العرض التي تبقى دائما بعيدة بالمقارنة مع الإحتياجات السكنية.
5. **أسعار المساكن:** يتميز المستوى العام لأسعار المساكن في بسكرة بالارتفاع الكبير إذا ما قارناها بمستوى مداخيل الفئات الممثلة للطلب، حيث تتجاوز في السنوات الأخيرة سعر المتر المربع 25000 دج أي ما يعادل أحيانا أكثر من مرتين قيمة الدخل السنوي المضمون، كما أنه من الجدير بالذكر أن الأسعار المحددة في البداية غير نهائية وإنما هي تقديرية إلى غاية الإتمام النهائي لأشغال البناء، مما يطرح مشكلة كيفية تحديد قيمة القروض الموجهة للتمويل لعملية شراء المساكن.
6. **تحصيل الرهونات العقارية:** يمثل الرهن العقاري من الدرجة الأولى الضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في إطار تمويل السكن، إلا أنه من الملاحظ أن هذا الضمان غير متحكم فيه بشكل كبير كما أنه يتميز بسوء التسيير، حيث أن الإجراءات الخاصة بتسجيل عقد التحويل الرهني التي تسمح بتحقيق عملية الرهن تتطلب آجال طويلة في حالة توفر عقود ملكية الرسمية.

### الخلاصة:

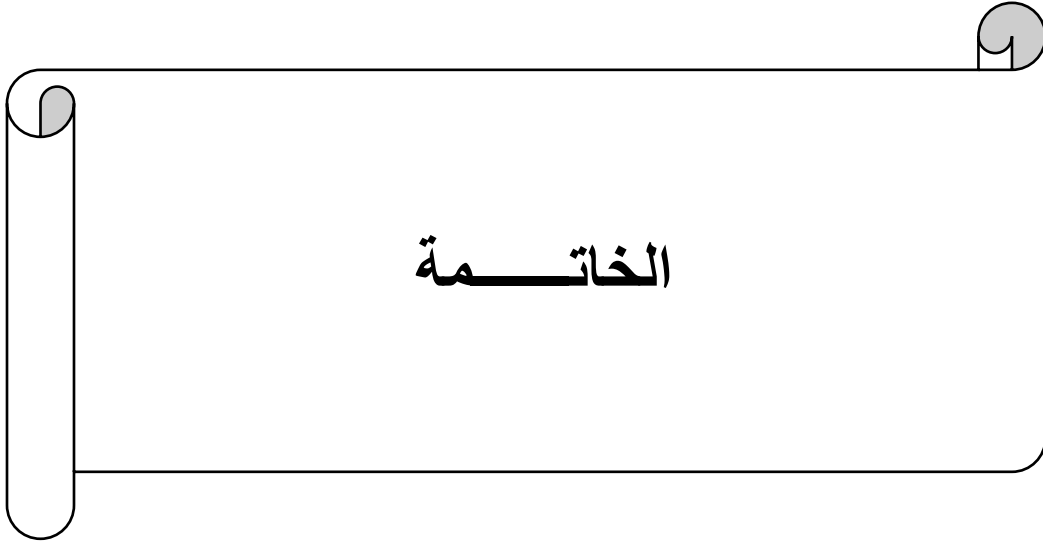
من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة رقم 363 بسكرة، الذي يعد من البنوك الرائدة في مجال التمويل العقاري، تم استنتاج أن الهدف الرئيسي الذي يسعى الصندوق لتحقيقه من خلال تنمية نشاطه الرئيسي المتمثل في تعبئة ما أمكن من إيدار العائلات والأفراد، ومن ثم إستخدامه في التنمية الاقتصادية الممنوحة لزياته.

لذلك اعتمد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سياسة جديدة وهي التنويع في القروض العقارية الممنوحة، وذلك من أجل تلبية جميع الطلبات المتعلقة بالقروض، والوصول إلى أكبر نسبة من إسترجاع القرض الممنوح، وهذا ما جعل البنك يستحوذ على جل السوق العقارية في الجزائر.

ولقد أثبتت الدراسة الميدانية التي تم القيام بها على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة رقم 363 بسكرة التعرف على الآليات التي يتبعها البنك عند منح القرض العقاري كما تم ملاحظة مدى الاهتمام الكبير والأساسي للبنك بالضمانات الممنوحة من طرف المقترضين.

أما فيما يتعلق بمساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال تمويل قطاع السكن، فمساهمته ضعيفة في السنوات الأخيرة مقارنة بالاحتياجات الاجمالية وبما أنفقته الدولة على هذا السوق في السنوات الأخيرة ويؤكد سيطرة هذا الأخيرة على تمويل وتسيير سوق السكن.





الخاتمة

تناول البحث بشقيه النظري والتطبيقي موضع البنوك التجارية ودورها الأساسي في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خاصة في مجال تمويل السكن الذي يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية مما يؤدي إلى الإستقرار في شتى المجالات، لهذا عمدت معظم الدول إلى إنشاء نظام يركز على مساهمة البنوك التجارية في السوق الأولى من خلال تمويل العرض (قروض الترقية العقارية)، والطلب (القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات)، لتتم عملية إعادة تمويلها على مستوى السوق الثانوي، ومن بين هذه الدول الجزائر التي بادرت ابتداء من سنة 1967 بإعادة هيكلة نظامها لتمويل السكن، من خلال الإصلاحات المتمثلة أساسا في السماح للبنوك التجارية، (العامة والخاصة) الدخول في مجال التمويل السكني، كما أولت اهتمام كبير لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايد في القطاع منذ الاستقلال إلى غاية يومنا هذا.

إذ تعتبر سياسة السكن المتبعة في الجزائر والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم، نتيجة لارتفاع الطلب على السكن وقلة الموارد والإمكانات المالية المخصصة لذلك، علما بأن الإستثمار في مجال السكن يحتاج إلى قروض قصيرة ومتوسط وطويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال، بحيث تساهم هذه الأخيرة في تمويل قطاع السكن، لكن ليست بالمستوى المأمول وليست كل البنوك نشطة في هذا المجال، فهي متعددة الإستثمار خصوصا في مجال السكن نظرا للأخطار التي تنجم من جراه، عن طريق منح ذلك إعطاء حرية للبنوك من طرف الدولة الجزائرية لمنح القروض العقارية، ساعد ولو بشكل ضئيل على تخفيف العبء على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده، حيث كان لهذه الحرية أثر إيجابي خاصة على ذوي الدخل المتوسط حيث مكنتهم في الحصول على سكن لائق، وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي.

#### أ. اختبار صحة الفرضيات:

لقد جاء اختبار صحة فرضيات الدراسة كالتالي:

- ◀ الفرضية الأولى والتي تنص على أن: " أهم التقنيات البنكية والأكثر شيوعا في البنوك التجارية هي منح القروض." يتم قبول هذه الفرضية وذلك لأن: تبين في الدراسة أنها تمثل المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك في تحصيل إيراداته، كما أن للبنك دور في تمويل قطاع السكن وهدفها الأساسي الربح؛
- ◀ الفرضية الثانية والتي جاءت كما يلي: " يتم اتخاذ القرار من طرف البنك في منح القروض العقارية بدون أي معايير أو إجراءات." إجراءات.

يتم رفض هذه وذلك لأن: تبين في الدراسة أنه يجب استعمال المعايير وإجراءات تتناسب مع القروض العقارية، والتي يمكن على ضوءها اتخاذ القرار إما بقبول أو رفض منح القروض العقارية، وهذه المعايير تبرز مساهمة البنك في عملية تمويل السكن.

◀ **الفرضية الثالثة والتي جاءت كما يلي:** " يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بسكرة- يقوم بمنح القروض العقارية للأفراد محدودي الدخل".

يتم رفض هذه الفرضية لأن: من خلال الدراسة تبين أنه يقوم بمنح القروض العقارية للأفراد حسب رغبتهم ومدخولهم الشهري ذلك بكل الأساليب الممكنة.

### ب. نتائج الدراسة المتوصل إليها:

من خلال ماتم تناوله في الدراسة يمكن استخلاص بعض النتائج وهي كالتالي:

- ❖ ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي وذلك من حيث مصادر التمويل إذا يعتمد هذا القطاع في عملية التمويل على الجهاز المصرفي والمؤسسات المالية الوسيطة ضف الي ذلك البنوك التجارية العامة والخاصة والمشاركة؛
- ❖ للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر مما حوله إلى كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين؛
- ❖ ليضمن البنك استرداد مبالغ القروض الممنوحة الدقة في دراسات ملفات القروض، وخاصة الضمانات؛
- ❖ عدم وجود اهتمام بشريحة ذات الدخل الضعيف التي يمكنها التجاوب مع الشروط المقدمة من طرف الصندوق؛
- ❖ الدور الفعال الذي يلعبه البنك في إطار العمل مع زبائنه؛
- ❖ أثر التأخر عن السديد
- ❖ الدولة لها دور ملموس وفعال من خلال منحها الإعانات لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكن للفئات ذات الدخل المتوسط؛
- ❖ زيادة الاقبال على القروض العقارية في بنك **CNEP** نظرا لتفاقم حدة أزمة السكن؛
- ❖ رغم كثرة وتنوع صيغ التمويل العقاري في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلا أنه لم يجد من أزمة السكن في الجزائر.

### ت. اقتراحات الدراسة:

بناءا على نتائج الدراسة المتوصل إليها، يمكن تقديم جملة من اقتراحات مهمة وذات صلة بموضوع الدراسة، وهي كالتالي:

1. تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما سيخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر وذات نوعية؛
2. السماح للبنوك المانحة للقروض العقارية بنشاطات أخرى، غير تقديم القروض العقارية توفير السيولة اللازمة للبنوك التجارية على:

- ◀ المدى الطويل من أجل تفعيل عملية تمويل قطاع السكن؛
- ◀ إتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية؛
- ◀ تشجيع البنوك الأخرى على القيام بالترقية العقارية، هذا ما يمكنها من التحكم في المخاطر الناجمة عن عملية التمويل؛
- ◀ على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.

### ث. آفاق الدراسة

رغم أهمية الموضوع واتساعه غير أنه يبقى محل النقاش في جوانب أخرى، لهذا يمكن اقتراح بعض المواضيع التي يمكن أن تكون مشاريع لبحوث المستقبلية:

- ◀ مدى مساهمة القروض العقارية في الحد من أزمة السكن بالجزائر؛
- ◀ مراجعة أسعار الفائدة للقروض العقارية في البنوك التجارية؛
- ◀ تفعيل السياسة السكنية المطبقة من طرف الحكومة.



## قائمة المراجع

أ. الكتب:

1. أحمد الشناوي إسماعيل، و مبارك عبد المنعم. (2002). *اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية*. الإسكندرية: الدار الجامعية.
2. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة. (1988). *اقتصاديات الإسكان*. الكويت: سلسلة عالم المعرفة.
3. إسماعيل إبراهيم عبد الباقي. (2016). *إدارة البنوك التجارية*. عمان: دار غيداء للنشر والتوزيع.
4. بلطاس عبد القادر. (2001). *الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)*. الجزائر: دار المطبوعات الجامعية.
5. بوراس أحمد. (2008). *تمويل المنشآت الاقتصادية*. عنابة: دار العلوم للنشر والتوزيع.
6. جلال جويده القصاص. (2019). *اقتصاديات المصارف والنقود الرقمية (بيتكوين) من منظور الإسلامي*. الإسكندرية: دار التعليم الجامعي.
7. الحناوي محمد صالح، و عبد السلام عبد الفتاح. (1998). *المؤسسات المالية للبورصة والبنوك التجارية*. الإسكندرية: الدار الجامعية.
8. الحنفي وآخرون عبد الغفار. (2002). *مدخل معاصر في الإدارة المالية*. مصر: الدار الجامعية.
9. رمضان زياد. (2013). *الاتجاهات المعاصرة في إدارة البنوك*. الأردن: دار وائل للنشر والتوزيع.
10. سامر جلدة. (2009). *البنوك التجارية والتسويق المصرفي*. الأردن: دار أسامة للنشر والتوزيع.
11. سلطان محمد سعيد. (2005). *إدارة البنوك*. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
12. السيد السيد عبد العاطي. (2000). *علم الإجتماعي الحضري (الجزء الثاني)*. مصر: الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع.
13. الشراح رمضان. (2010). *البنوك التجارية*. الكويت: آفاق للنشر والتوزيع.
14. الشيخ درة اسماعيل ابراهيم. (1988). *اقتصاديات الإسكان*. الكويت: سلسلة عالم المعرفة.
15. الصيرفي عبد الفتاح. (2006). *إدارة البنوك*. الأردن: دار المناهج للنشر والتوزيع.
16. عبد الحميد عبد المطلب. (2013). *اقتصاديات النقود والبنوك*. الإسكندرية: الدار الجامعية.
17. عبد المطلب عبد الحميد. (2000). *البنوك الشاملة*. مصر: الدار الجامعية للنشر.
18. عزيزة بن سميحة. (2017). *الإئتمان في البنوك التجارية*. الأردن: دار الأيام للنشر والتوزيع.

19. عشيش حسن سمير. (2010). التحليل الإئتماني. عمان: مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع.
20. عطية حليلة محمد. (2018). السوق المالية ودورها في تمويل الإستثمارات. الأردن: دار المناهج للنشر والتوزيع.
21. كراحة عبد الحليم. (2006). الإدارة والتحليل المالي. الأردن: دار الصفاء.
22. محمد الشحات وآخرون نظير رياض. (2001). الإدارة المالية. مصر: المكتبة العصرية للمنصورة.
23. محمد مصطفى السنهوري. (2013). إدارة البنوك التجارية. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي.
24. مزهود الصادق. (1995). أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية لمدينة قسنطينة). الجزائر: دار نور الهادف.
25. منير إبراهيم هندي. (2000). إدارة البنوك التجارية (مدخل إتخاذ القرارات). الإسكندرية: مركز دالتا للطباعة.
26. هشام جبر. (2008). إدارة المصارف. عمان: جامعة القدس المفتوحة.

### ب. الرسائل ومذكرات التخرج:

#### أولاً: باللغة العربية

1. أحمد خيرات. (2009). الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر. رسالة ماجستير. الجزائر، العلوم الاقتصادية، الجزائر: جامعة الجزائر.
2. إبتسام طوبال. (2004-2005). تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط). رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، قسنطينة: جامعة منتوري.
3. بويوسف فوزية. (2008-2009). العوامل المؤثرة في أداء البنوك التجارية وعملياتها غير تقليدية (دراسة مقارنة بين البنك الخاص SOCIETE GENERALE و CNEP). مذكره مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم التجارية. سطيف، دراسات مالية ومحاسبية، الجزائر: جامعة فرحات عباس.
4. جمال جعبل. (2010-2011). نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر. أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير. باتنة، اقتصاد وتسيير مؤسسات، الجزائر: جامعة الحاج لخضر.
5. ربيعة دبابش. (2005). تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الإجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر. الجزائر: دار وائل للنشر والتوزيع.
6. ربحا حيدر شيخ. (2017). أثر كفاية رأس المال في المصارف التجارية الخاصة في سورية. مذكره مقدمة لنيل شهادة ماجستير في تمويل المصارف. سورية، كلية الإقتصاد جامعة حماة الجمهورية العربية السورية، سورية.

## قائمة المراجع

7. الزيري رابح. (1997-1998). تمويل وتطور قطاع الفلاحة في الجزائر. رسالة ماجستير. الجزائر، العلوم الاقتصادية، الجزائر: جامعة الجزائر.
8. زرقة دليلة. (2015-2016). سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع (دراسة ميدانية) دراسة ميدانية بمدينة وهران). أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع. وهران، العلوم الاجتماعية، الجزائر: جامعي محمد بن أحمد وهران 2.
9. عبد الله خالد أمين، و الطراد إسماعيل إبراهيم. (2006). إدارة العمليات المصرفية المحلية والدولية. الأردن: دار وائل للنشر.
10. فوزية بن قيراط. (2008-2009). تمويل المشاريع الإستثمارية. مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية. الجزائر، مالية والبنوك، باتنة: جامعة العقيد لخضر.
11. مفيدة قسمية. (2012-2013). دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن. مذكرة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص مالية ونقود. بسكرة، العلوم الاقتصادية، الجزائر: جامعة محمد خيضر بسكرة.

### ثانيا: باللغة الأجنبية:

1. AIT AMMAR, K. (2001). Le financement de la construction de logement en Algérie. *mémoire fin d'étude*. Alger, sciences économiques, Algérie: école national d'administratif.
2. Caisse Nationale d'Prévoyance-Banque. (2021, ماي 25). Récupéré sur <http://www.cnepbanque.dz>

### ت. . المجالات:

1. عبد الله عقيل ، و الحامد سهى مصطفى . (2011). الاستثمار في القطاع السكني وتمويله. العراق: مجلة المخطط والتنمية.

### ث. القوانين والمراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 93/03. (01 مارس, 1993).
2. المرسوم التنفيذي رقم 142-08. (11 ماي, 2008).
3. المرسوم التنفيذي رقم 01/105. (23 أبريل, 2001).
4. المرسوم التنفيذي رقم 308-94. (04 أكتوبر, 2008).



## قائمة المراجع

### ج. المجلات:

2. عبد الله عقيل ، و الحامد سهى مصطفى . (2011). الاستثمار في القطاع السكني وتمويله. العراق: مجلة المخطط والتنمية.

### ح. القوانين والمراسيم:

5. المرسوم التنفيذي رقم 93/03. (01 مارس, 1993).
6. المرسوم التنفيذي رقم 08-142. (11 ماي, 2008).
7. المرسوم التنفيذي رقم 01/105. (23 أبريل, 2001).
8. المرسوم التنفيذي رقم 94-308. (04 أكتوبر , 2008).
9. قانون المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، الصادر بتاريخ: 2003/08/27. (28 جمادى الثاني, 1424هـ). المواد 110، 111، 112، 113، 114.

### خ. المواقع الإلكترونية:

1. <http://www.cnepanque.dz>
2. <http://www.univ-chlef.dz>
3. <http://www.INTERIEUR.GOV.DZ>
4. [http:// www.startimes.com](http://www.startimes.com)

### د. المقابلات الشخصية:

1. بركات حسين مكلف بالصيرفة الإسلامية. (27 ماي, 2021). دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن (مقابلة شخصية). (أميمة حطاب، المحاور)
2. ومان صلاح الدين مدير CNEP. (31 ماي, 2021). دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن. (أميمة حطاب، المحاور)



الملاحق

### Qu'est-ce qu'un compte épargne logement ?

Le **Compte Epargne Logement** « CEL » est un compte de versement et de retrait productif d'intérêts, matérialisé par une carte épargne CE.

### Qui peut en bénéficier ?

Toute personne physique, mineure ou majeure, de nationalité Algérienne ou étrangère résidente en Algérie.

### Quels sont ses avantages ?

#### • UN PLACEMENT SOUPLE ET DISPONIBLE :



Vous pouvez opérer, librement, vos opérations de versement et de retrait à tout moment par le biais de la carte bancaire de la **CNEP-Banque**.

#### • UN PLACEMENT SÛR ET BIEN RÉMUNÉRÉ :

Vos dépôts en épargne logement « CEL » sont rémunérés annuellement.

### Quels sont les documents à fournir ?

- Copie d'une pièce d'identité officielle et en cours de validité ;
- Justificatif de résidence.





**COMPTE  
EPARGNE LOGEMENT**  
SÉCURITÉ, DISPONIBILITÉ ET SOUPLESSE


[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)


## SIÈGE SOCIAL

61 Boulevard Souidani Boudjemaa  
Chéraga - Alger

 [cnepbanque.dz](http://cnepbanque.dz)

 [cnep\\_banque](https://www.instagram.com/cnep_banque)

 [cnepbanque](https://www.linkedin.com/company/cnepbanque)

 [communication@cnepbanque.dz](mailto:communication@cnepbanque.dz)

الملحق رقم 2: ملف الحصول على دفتر شعبي

**Qu'est-ce qu'un compte epargne populaire ?**

Le Compte Epargne Populaire « CEP » est un compte de retrait et de virement productif d'intérêts, matérialisé par une carte épargne CE.

**Qui peut en bénéficier ?**

Toute personne physique, mineure ou majeure, de nationalité Algérienne ou étrangère résidente en Algérie.

**Quels sont ses avantages ?**

- **UN PLACEMENT SOUPLE ET DISPONIBLE :**  
Vous pouvez opérer, librement, vos opérations de versement et retrait à tout moment par le biais de la carte bancaire de la CNEP-Banque.
- **UN PLACEMENT SÛR ET BIEN RÉMUNÉRÉ :**  
Vos dépôts en compte épargne populaire « CEP » sont rémunérés annuellement.

**Quels sont les documents à fournir ?**

- Copie d'une pièce d'identité officielle et en cours de validité;
- Justificatif de résidence.

**COMpte EPARGNE POPULAIRE**  
SÉCURITÉ, DISPONIBILITÉ ET SOUPLESSE

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

**SIÈGE SOCIAL**  
61 Boulevard Soudani Boudjema  
Chéraga - Alger

**f** [cnephanque.dz](https://www.facebook.com/cnepbanque.dz)

**ig** [cnep\\_banque](https://www.instagram.com/cnep_banque)

**in** [cnephanque](https://www.linkedin.com/company/cnepbanque)

**envelope** [communication@cnepbanque.dz](mailto:communication@cnepbanque.dz)

**CNEP Banque**

الملحق رقم 3: ملف فتح حساب الصك

**Qu'est-ce qu'un compte chèque ?**

C'est un compte de dépôt à vue qui vous permet d'effectuer des opérations telles que :

- Recevoir et conserver vos rentrées d'argent (salaire, retraite ...);
- Effectuer des retraits, des virements ainsi que des prélèvements....

**Qui peut en bénéficier ?**

- Non commerçants : particuliers, professions libérales ;
- Commerçants : pour leurs besoins en tant que particuliers ;
- Associations à but non lucratif: coopératives....

**Quels sont ses avantages ?**

- Disponibilité et sécurité des fonds ;
- Suivi systématique des mouvements de votre compte via :
  - un relevé de compte mensuel ;
  - un extrait de compte et/ou une consultation dérivés à la demande;
  - nos services de banque à distance : E-Banking ;
- Retraits et versements auprès de notre réseau étendu sur tout le territoire national ;
- Bénéficier des moyens pratiques pour faciliter vos dépenses et retraits d'argent : chequier, carte ...

**Quels sont les documents à fournir ?**

- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- Une copie de la carte d'identité militaire pour les militaires ;
- Une copie du passeport pour les non-résidents ;
- Une copie du passeport en cours de validité pour les étrangers résidents en Algérie ;
- Un justificatif de résidence.



**COMPTES CHEQUE**  
SÉCURITÉ, DISPONIBILITÉ  
ET SOUPLESSE

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

## SIÈGE SOCIAL

61 Boulevard Soudani Boudjemaa  
Chéraga - Alger

[cnepbanque.dz](https://www.facebook.com/cnepbanque.dz)

[cnep\\_banque](https://www.instagram.com/cnep_banque)

[cnepbanque](https://www.linkedin.com/company/cnepbanque)

[communication@cnepbanque.dz](mailto:communication@cnepbanque.dz)

الملحق رقم 4: ملف فتح حساب تجاري

### Qu'est-ce qu'un compte commercial ?

C'est un compte de dépôt à vue qui vous permet de recevoir, de conserver vos rentrées d'argent et d'effectuer toutes les opérations autorisées par la banque.

### Qui peut en bénéficier ?

Toute personne commerçante ayant une activité commerciale ou industrielle.

### Quels sont ses avantages ?

- Disponibilité et sécurité des fonds ;
- Suivi systématique des mouvements de votre compte via :
  - un relevé de compte mensuel ;
  - un extrait de compte et/ou une consultation délivrés à la demande ;
  - nos services de banque à distance : E-Banking ;
- Retraits et versements auprès de notre réseau étendu sur tout le territoire national ;
- Bénéficier des moyens pratiques pour faciliter vos dépenses et retraits d'argent : chéquier, carte...

### Quels sont les documents à fournir ?

- Un extrait du registre de commerce ;
- Une copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- Une copie du passeport en cours de validité pour un étranger résident en Algérie ;
- Un justificatif de résidence.





## COMPTE COMMERCIAL

SÉCURITÉ, DISPONIBILITÉ ET SOUPLESSE

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

## SIÈGE SOCIAL

61 Boulevard Souidani Boudjemaa  
Chéraga - Alger

-  [cnepbanque.dz](https://www.facebook.com/cnepbanque.dz)
-  [cnep\\_banque](https://www.instagram.com/cnep_banque)
-  [cnepbanque](https://www.linkedin.com/company/cnepbanque)
-  [communication@cnepbanque.dz](mailto:communication@cnepbanque.dz)

90

الملحق رقم 5: ملف فتح حساب لسحب المعاشات



**متقاعدون**

**سحب معاش التقاعد أصبح سهلا!**

يمكنكم توطئ معاشات التقاعد لدى وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك الأقرب من مقر سكنكم. لهذا، يكفي فتح حساب صك.

**الملف**

- « استمارة طلب فتح حساب (يقدم من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك)؛
- « نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة (سارية المفعول)؛
- « مبرر الإقامة:
  - شهادة الإقامة
  - أو شهادة الإيواء
  - أو عقد الكراء
  - أو وصل الكراء
  - أو فاتورة الماء
  - أو فاتورة الكهرباء و الغاز
  - أو فاتورة الهاتف الثابت

تسلم لكم أيضا بطاقة بنكية لسحب أموالكم 7 أيام على 7 و 24 ساعة على 24 في جميع الموزعات الآلية للأوراق النقدية على مستوى التراب الوطني..

لمعلومات إضافية مكلفين بالزبائن في إصغاعكم

  
www.cnepbanque.dz

الملحق رقم 6: ملف الحصول على بطاقة CIB للمتقاعدين

# RETRAITÉS

PLUS BESOIN DE SE COMPLIQUER LA VIE  
POUR RETIRER SA PENSION DE RETRAITE !

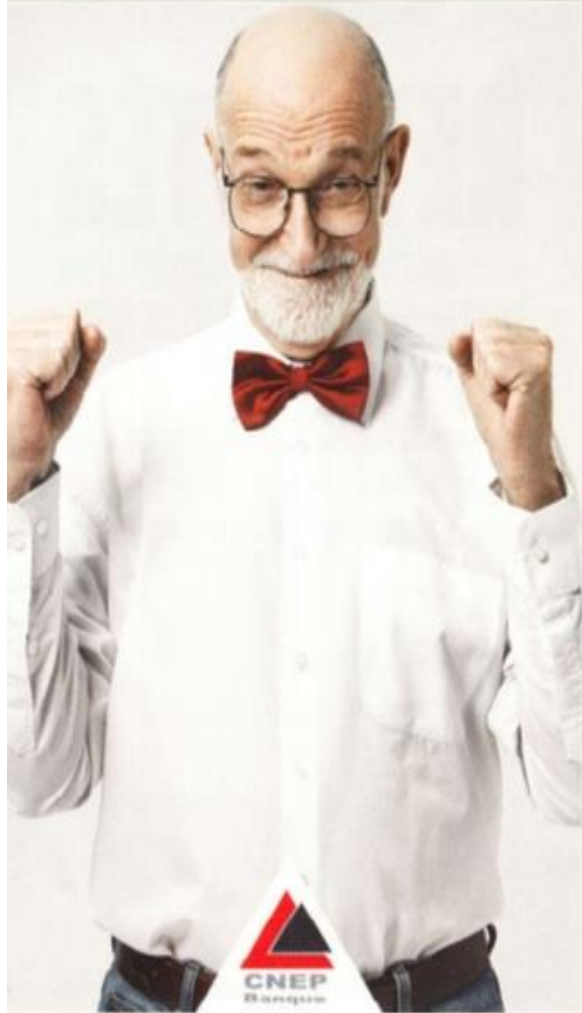
**Vous pouvez domicilier votre pension auprès  
de l'agence CNEP-Banque la plus proche de votre domicile.  
Pour cela, il vous suffit d'ouvrir un compte chèque.**

**Le dossier à fournir est simple :**

- ▲ Un formulaire de demande d'ouverture de compte  
(remis par la CNEP-Banque) ;
- ▲ Une copie de la carte d'identité ou du permis de conduire (en cours de validité) ;
- ▲ Un justificatif de résidence.

**Une carte CIB vous sera également délivrée  
pour pouvoir retirer votre argent 7jours/7 et 24h/24,  
dans n'importe quel distributeur automatique de billets (DAB)  
sur l'ensemble du territoire national.**

**Pour toute information complémentaire,  
les chargés de clientèle sont à votre écoute.**



# RETRAITÉS

PLUS BESOIN DE SE COMPLIQUER LA VIE  
POUR RETIRER SA PENSION DE RETRAITE !

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)



الملحق رقم 7: ملف الحصول على جهاز الدفع الالكتروني

**Qu'est-ce qu'un Terminal de Paiement Electronique ?**

Le Terminal de paiement électronique (**TPE**) est un équipement qui permet au détenteur de la carte CIB de payer ses achats et de régler ses factures de manière rapide et en toute sécurité.

**Qui peut en bénéficier ?**

Tout commerçant, professionnel, artisan, et entrepreneur ayant un compte commercial à la CNEP-banque.

**Quels sont ses avantages ?**

**LE MEILLEUR AMI DE VOTRE TRÉSORERIE**  
Avec le TPE, accélérez vos rentrées d'argent. Les sommes encaissées par la carte CIB sont directement créditées sur votre compte.

**SIMPLE ET RAPIDE**  
L'opération de paiement est simple, elle réduit le temps d'attente à la caisse.

**SÉCURISÉ ET SÛR**  
Vous manipulerez désormais moins d'espèces. Moins de risques de perte, de vol et de cas de fausse monnaie.

**MODERNE**  
Donnez à votre commerce une image de modernité et d'innovation.

**CHIFFRE D'AFFAIRES**  
En additionnant tous ces avantages, vous multipliez sûrement vos ventes.

**NOUS SERONS TOUJOURS À VOS CÔTÉS**  
Un service complet, installation gratuite, formation assurée et un service d'assistance et maintenance technique.

**Comment acquérir un TPE ?**

- Avoir un compte commercial ou procéder à son ouverture auprès de la **CNEP-Banque**;
- Remplir une demande d'adhésion auprès d'une agence CNEP-Banque;
- Signer le contrat d'adhésion.



**TERMINAL DE PAIEMENT ELECTRONIQUE**  
UN MOYEN DE PAIEMENT MODERNE POUR DEVELOPPER VOTRE ACTIVITE

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

**SIÈGE SOCIAL**  
61 Boulevard Soudani Boudjemaa  
Chéraga - Alger

 [cnepanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

 [cnep\\_banque](https://www.instagram.com/cnep_banque)

 [cnepanque](https://www.linkedin.com/company/cnepbanque)

 [communication@cnepbanque.dz](mailto:communication@cnepbanque.dz)

الملحق رقم 8: ملف الحصول على بطاقة CIB

### Qu'est-ce qu'une carte CIB ?

Rattachée directement à votre compte, la carte CIB est une carte interbancaire qui vous permet d'effectuer en toute sécurité des retraits, des paiements de proximité et à distance, des virements et des encaissements.  
La CNEP-Banque vous la remet gratuitement à l'ouverture d'un compte chèque.

### DEUX CARTES DISPONIBLES :

- Carte CIB Gold ;
- Carte CIB Classique.

### Qui peut en bénéficier ?

La carte CIB peut être souscrite par toute personne physique majeure.

### Quels sont ses avantages ?

- Effectuez des paiements et des retraits en toute sécurité ;
- Payez vos achats directement à partir de votre compte avec une disponibilité fiable et en temps réel ;
- Accédez à votre compte au niveau de l'ensemble du réseau CNEP-Banque ;
- Suivez vos transactions via l'EBanking.

### Quelles sont ses fonctionnalités ?

Utilisable 24h/24 et 7jours/7.  
Elle permet d'effectuer :

- Des paiements sur TPE ;
- Des paiements en ligne ;
- Des retraits sur DAB/GAB ;
- Consultation de votre solde sur DAB/GAR ;
- Possibilité de suivi des opérations par internet.





**CARTE CIB**  
UNE CARTE POUR UN MEILLEUR MODE DE PAIEMENT

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

## SIÈGE SOCIAL

61 Boulevard Soudani Boudjema  
Chéraga - Alger

-  [cnepanque.dz](https://www.facebook.com/cnepbanque.dz)
-  [cnepanque](https://www.instagram.com/cnep_banque)
-  [cnepanque](https://www.linkedin.com/company/cnepbanque)
-  [communication@cnepbanque.dz](mailto:communication@cnepbanque.dz)

الملحق رقم 9: تمويل ترقية العقارية



### تمويل الترقية العقارية

يقترح عليكم الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك التمويل الملائم لتحقيق مشاريعكم لإنجاز أملاك عقارية موجهة للبيع أو الكراء .

من يعتبر مقاول عقاري ؟

كل شخص طبيعي أو معنوي الذي يمارس نشاط الترقية العقارية وفقا للفقرة رقم 04-11 ل 17 فيفري 2011 الذي يحدد قواعد نشاط الترقية العقارية .

تقديم الاعتماد و التسجيل في جدول المقاولين العقاريين ضروري .

**مقدار التمويل**

يمكن للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك أن يمولكم حتى 80% من القيمة الإجمالية للمشروع .

**نسبة الفائدة**

نسبة الفائدة سارية المفعول: 5,75 % لسنة حسب شروط البنك

نسبة الفتحة المدعمة نسبة الفائدة التي يتكفل بها المقاول هي 4%. هذه النسبة موجهة حصريا لإنجاز مشاريع عقارية عمومية

منح دعم نسبة الفائدة بالتقديم المسبق للمقاول لدفتر الشروط الممضي من قبل مدير السكن للولاية المعنية ومن قبل المقاول

**مدة القرض**

مدة استعمال القرض : مدة استعمال القرض مرتبطة بالمدة المحتفظة لإنجاز مشروع العقاري الممول .

**مدة التسديد** المشاريع الموجهة للبيع

تمنح للمقاول مهلة ما بين 6 إلى 12 شهرا بعد انقضاء مهلة استعمال القرض لتسديد الأملاك الممولة .

المشاريع الموجهة للكراء : تحدد مدة تسديد القرض بالأخذ بعين الاعتبار فترة كراء الأملاك العقارية و تتم حسب الشروط الموقفة من طرف اللجنة المركزية للقرض.

**مساهمة المقاول**

**تركيبية المساهمة :**

يمكن أن تتمثل مساهمة المقاول في الأرضية العقارية، المصاريف و النفقات التي التزم بها المقاول لإنجاز المشروع في وقت إيداع الملف ( الدراسات التقنية و الهندسية أشغال مرفقة و تهيئة موقع البناء ... ) .

**تعينة بقية التمويل الذاتي :**

زيادة على التمويل الذاتي المقدم من طرف المقاول، يمكن للبنك أن يطالب هذا الأخير و من أجل بلوغ مساهمته ، تعينة بقية التمويل الذاتي .

**كيفية تعبئة القرض**

يكون تعبئة القرض عند طلب المقاول بعد قبول الشروط التي تصدرها اللجنة المركزية للقرض لاسيما الجمع المسبق للضمانات خاصة رهن من الدرجة الأولى المتعلق بالوعاء العقاري الممول والتدقيق في المبررات .

– تقديم مبررات النفقات (وضعيات الأشغال و مصاريف أخرى محتملة) .

– تقديم الفاتورات الأولية و عقود اللوازم لدفع التمويلات (تقديم الفاتورات النهائية اجباري) .

**إيداع طلب التمويل**

يودع طلب التمويل لدى الوكالات المؤهلة لدراستهنا .

الملحق رقم 10: ملف حصول على تمويل سيارة

**Il suffit juste de :**

- ▲ Résider en Algérie.
- ▲ Disposez d'un apport personnel.
- ▲ Justifier d'un revenu permanent.

**L'offre CNEP-Banque**

Le financement peut atteindre **4.000.000,00 DA**

Une durée de remboursement jusqu'à **60 mois**

Des taux d'intérêts **compétitifs**

**خواص**

**تمويل سيارة**

ترغبون في اقتناء سيارة جديدة؟

**اليوم الحل موجود!**

المكلفون بالزبائن

تحت تصرفكم في جميع وكالاتنا.

منفوج جزائري

[www.cnepbanque.dz](http://www.cnepbanque.dz)

الملحق رقم 11: ملف حصول على تمويل المريح

ملف ح  
جز المريح

التمويل الذي يلائمكم  
**المريح**

تريدون تحسين إطار معيشتكم...  
السدوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك يتحكم العمل و يساعدكم في تجهيز منزلكم.

**تستطيعون شراء:**

- حاسوب أو تجهيزات خاصة بالمكتب و ملحقات
- للفتارات ، آلات تصوير
- أجهزة كهربائية
- آلات و ملحقات خشبية منزلية
- الخراف
- منتجات نسيجية و جديدة.

يجب أن يكون المملك المرغوب فيه جديد ، منتج أو مركب بالجزائر

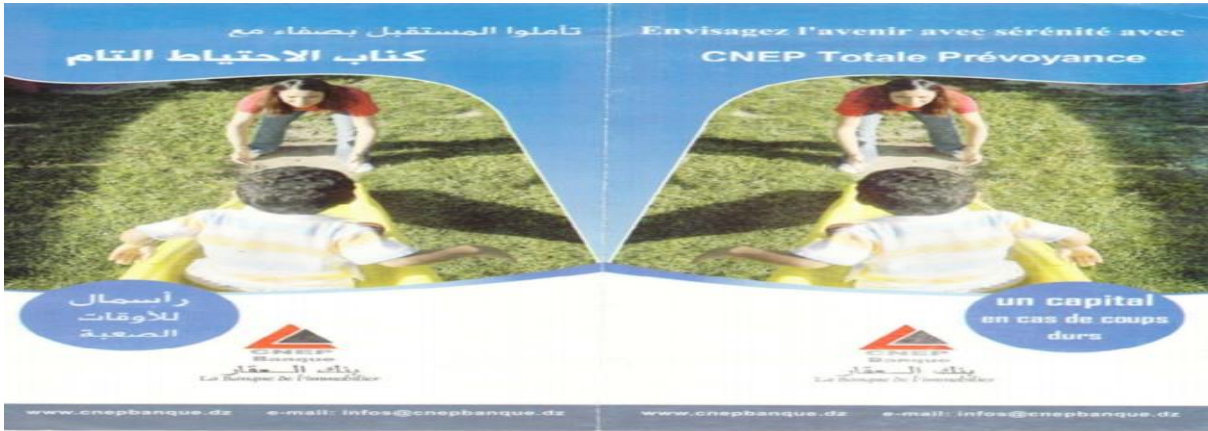
**قيمة التمويل :**  
التمويل، يداوح من 100.000 دج إلى 700.000 دج لفدة تمتد من 06 إلى 36 شهرا.

**للإستفادة من التمويل المريح يكفي أن:**

- تكون مقيم بالجزائر
- بتوفر لديك دخل شهري
- مساهمة أولية تقدر ب 30% من قيمة القرض المرغوب فيه.

**CNEP Banque**

الملحق رقم 12: كتاب الاحتياط التام



**SAHTI** est une assurance santé qui répond à vos besoins et garantit le versement :

- d'un capital en cas de diagnostic d'une maladie aggravée,
- d'indemnités journalières en cas d'hospitalisation.

**Deux formules de protection au choix :**

- **Formule individuelle** : couvre l'adhérent
- **Formule familiale** : couvre l'adhérent, son conjoint et les enfants mineurs (moins de 19 ans)

Les Garanties	Formule Individuelle	Formule Familiale*
Maladie aggravée (cancer)	500 000 DA	300 000 DA
Hospitalisation (suite à une maladie ou un accident)	3 000 DA par jour d'hospitalisation**	
Hospitalisation chirurgicale (suite à une maladie ou à un accident)	5 000 DA par jour d'hospitalisation**	

- \* Capital versé pour chaque membre de la famille.
- \*\* A partir du 4ème jour d'hospitalisation. Dans la limite de deux hospitalisations par année d'adhésion et de 15 jours pour chaque hospitalisation.

**Indemnisation rapide**

Pour toutes demandes de remboursement, le capital est versé dans la semaine suivant la réception des documents justificatifs.

صحتي هي تأمين للصحة تتجاوز مع حاجياتكم و تضمن:

- دفع الرأسمال في حالة تشخيص مرض خطير .
- تعويض يومي في حالة دخول المستشفى.

**صيفتين للحماية للاختيار**

- صيغة فردية: تغطي المنخرط.
- صيغة عائلية تغطي المنخرط، زوج (ة) وأطفاله القاصرين (أقل من 19 سنة).

التغطيات	صيغة فردية	صيغة عائلية*
مرض خطير (السرطان)	500 000 دج	300 000 دج
دخول المستشفى (إثر مرض أو حادث)	3 000 دج لليوم في المستشفى**	
دخول المستشفى لإجراء عملية جراحية (إثر مرض أو حادث)	5 000 دج لليوم في المستشفى**	

- \* يدفع الرأسمال لكل فرد من العائلة
- \*\* ابتداء من اليوم الرابع في المستشفى للعلاج . في حدود دخول المستشفى مرتين في السنة للاختراط و 15 يوما لكل دخول مستشفى للعلاج.

**تعويض سريع**

لكل طلب تعويض ، يدفع الرأسمال في الأسبوع الموالي لاستلام الوثائق المبررة.

الملحق رقم 13: تمويل المؤسسات

## تمويل المؤسسات

يمول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك الإستثمارات في كل قطاعات النشاط الإقتصادي بما فيها أموال التداول الضرورية لانطلاق النشاط (بإستثناء التجارة و التجارة الخارجية).



■ الإملاك العقارية لغرض إداري ومهني (بنايات إنتاج، مخازن)

■ مركبات سياحية، فنادق، مراكز الترفيه .

■ مستشفيات، عيادات ومحابر تحاليل طبية  
■ البيئات الرياضية والثقافية .  
■ مدارس و مراكز الكوئين، رياضات الأطفال .

### الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط. بنك يمول أيضا :

- أموال التداول الضرورية لانطلاق النشاط .
- الإيجار العقاري
- قروض عن طريق الأامضاء
- الخدمات المرتبطة بالسكن (مكاتب الدراسات، مؤسسات صيانة العمارات...).

### لمعلومات أكثر اتصلوا:

المديرية العامة للقرض  
شارع حسيبة بن بو علي الحامة  
بلويزداد الجزائر  
هاتف فاكس: 023 51 14 66  
مديرية تمويل المؤسسات  
هاتف فاكس: 023 51 12 15

Site web: [www.cnepanque.dz](http://www.cnepanque.dz)  
E-mail: [infos@cnepanque.dz](mailto:infos@cnepanque.dz)



بنك العقار  
1 sur 1

الملحق رقم 14: تأمين المقترضين

**كشف المعلومات**  
**تأمين المقترضين**

هذا الكشف موجه للمقترض، شريك المقترض و الكفيل الذي تخرط في التأمين المكتتب من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك "كرديف الجزائر"



نحن، مايهما أكثر هو أنتم  
نشكركم على ثقتكم. عقد "تأمين المقترضين" يضمن لكم حماية  
من مخاطر الحياة خلال كل مدة قرضكم

**NOTICE D'INFORMATION**  
**ASSURANCE DES EMPRUNTEURS**

La présente notice est destinée à l'Emprunteur, Co-Emprunteur et Caution ayant adhéré à l'assurance souscrite par la CNEP-Barque auprès de l'Assureur CARDIF El Djazair



**Ce qui compte le plus  
pour nous, c'est vous**

Avec ce contrat « ASSURANCE DES EMPRUNTEURS » vous disposez d'une assurance sur laquelle compter, proposant des garanties qui vous protégeront face aux aléas de la vie tout au long de la durée de votre crédit. Nous vous remercions de votre confiance.

المقر الاجتماعي: 57 شارع عريزي أزقي حيدرة 16035 الجزائر الجديدة بالسجل التجاري رقم 06 ب 0973017  
التمويل "كرديف الجزائر" - رقم السجل 13000 000 000

Assureur : CARDIF El Djazair SPA, au capital de 1.000.000.000 DZD  
Siège social : 57, rue ABRI Arezki, Hydra -15035 Alger-RC N° 36 B 0973017

DANS QUELS CAS CARDIF El Djazair PEUT DEMANDER UNE EXPERTISE MEDICALE ?

CARDIF El Djazair peut réclamer tous documents administratifs ou médicaux et demander un examen médical à un médecin indépendant pour l'invalidité absolue et définitive. Si vous refusez de communiquer ces documents ou de vous rendre à l'examen médical, l'Assureur considérera cela comme une renonciation aux garanties.

10. QUI CONTACTER EN CAS DE RECLAMATION ?

Pour toute réclamation née de l'exécution ou de l'interprétation de votre contrat d'assurance, contactez l'Assureur : CARDIF El Djazair

Siège social : 57 rue ABRI Arezki, Hydra- 16035 Alger

+213(0) 21 48 25 23

+213(0) 21 48 17 23

LEXIQUE :

- **Invalidité Absolue et Définitive** : est considérée en invalidité absolue et définitive un assuré reconnu par l'Assureur incapable à tout travail ou définitivement incapable de se livrer à une activité susceptible de lui procurer salaire, gain ou profit et qui le met en outre dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes ordinaires de la vie (boire, manger se laver, s'habiller, se coiffer, se déplacer...) , au sens de la 3<sup>ème</sup> catégorie des invalides de la sécurité sociale, article 36 de la loi n°83-11 du 02 juillet 1983 relative aux assurances sociales
- **Accident** : toute atteinte corporelle non intentionnelle de la part de l'Assuré et provenant de l'action soudaine et imprévisible d'une cause extérieure. Il est précisé que l'infarctus du myocarde, les affections coronariennes et les affections consécutives à une pathologie soudaine ne sont pas considérées comme des accidents.
- **Capital Restant Dû**: montant du capital restant à rembourser à une date donnée tel qu'indiqué dans le tableau d'amortissement actualisé au moment du sinistre.
- **Mobilisation du prêt** : date à laquelle la CNEP-Barque met à votre disposition une partie ou la totalité des sommes empruntées.
- **Adhérent** : personne physique ds 19 à 75 ans ayant contracté un prêt à la CNEP-Barque et ayant accompli toutes les formalités nécessaires pour bénéficier de l'assurance des Emprunteurs
- **Convention de prêt** : contrat de crédit signé par l'Emprunteur, Co-Emprunteur ou Caution avec la CNEP-Barque et définissant l'engagement de chacun.
- **Assureur** : partie au contrat d'assurance qui garantit le risque en fonction de la formule choisie et assure le paiement des sommes dues en cas de sinistre. CARDIF EL Djazair est l'Assureur du contrat groupe de CNEP-Barque pour l'Assurance des Emprunteurs.
- **Sinistre** : événement donnant lieu à la mise en jeu des garanties de votre contrat : décès, invalidité absolue et définitive.

10. بين الاتصال في حالة الإحتياج؟

أجل كل إحتياج ينشأ من تنفيذ أو تفسير عقد تأمينكم ، إتصل بتمويل "كرديف الجزائر"  
المقر الاجتماعي : 57 شارع عريزي أزقي حيدرة، 16035 الجزائر.

الهاتف: +213(0) 21 48 25 23

الفاكس: +213(0) 21 48 17 23

عجم

- (1) العجز المطلق والتهامي : يعتبر في حالة عجز مطلق ونهائي المؤمن له الذي يعترف المؤمن أنه غير قادر على القيام بأي عمل أو غير قادر نهائيا على ممارسة نشاطه من أجله إجراء ربحا أو فائدة والذي يجبره على اللجوء إلى مساعدة الغير للقيام بأعمال عادية للحياة (التدبير، الأكل، الإغتسال، اللبس، المشط والإنتقال من مكان لآخر...) ، مفهوم الفقة 3 من المأجزين للضمان الاجتماعي، المادة 36 من القانون رقم 83-11 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتعلق بالتأمينات الاجتماعية.
- (2) الحادث (accident) : كل إصابة جسدية غير عندية من طرف المؤمن له والناتجة عن سبب خارجي مفاجئ وغير متوقع أن إحتشاء عضل القلب والإعتلال التناعي و الداء التابع لمرض فلجان لا يعطرون حوادث.
- (3) المرض البطني المستحق: التعويض البطني للتشديد بتاريخ ما كما هو مبين في جدول الإستهلاك المسلم من يتكتم عند وقوع الحادث .
- (4) القرض : للتاريخ الذي يسمع فيه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك جزء أو كل المبالغ المقرضة تحت تصرف المؤمن له.
- (5) المقترض: هر شخص طبيعي يبلغ من العمر من 19 إلى 75 سنة قام بقرض من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وتم قيام بكل الإجراءات لضرورية للإستفادة من تأمين المقترضين.
- (6) عقد القرض : عقد قرض وقعه المقترض، شريك المقترض أو الكفيل مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ويتحدد كل واحد منهم.
- (7) المؤمن: طرف في عقد التأمين الذي يضمن الخطر. حسب الصيغة المختارة و يضمن دفع المبالغ المستحقة في حالة وقوع حادث (sinistre). "كرديف الجزائر" هو مؤمن عقد التأمين الجماعي " الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط " من أجل تأمين المقترضين.
- (8) الحادث (sinistre) : هو حدث ينتج منه إستعمال ضمانات عقدك: الوفاة العجز المطلق والتهامي.



الملحق رقم 15: تأمين الصحة



SAHTI est une assurance santé qui répond à vos besoins et garantit le versement :

- d'un capital en cas de diagnostic d'une maladie aggravée,
- d'indemnités journalières en cas d'hospitalisation.

**Deux formules de protection au choix :**

- **Formule individuelle** : couvre l'adhérent
- **Formule familiale** : couvre l'adhérent, son conjoint et les enfants mineurs (moins de 19 ans)

Les Garanties	Formule Individuelle	Formule Familiale*
Maladie aggravée (cancer)	500 000 DA	300 000 DA
Hospitalisation (suite à une maladie ou un accident)	3 000 DA par jour d'hospitalisation**	
Hospitalisation chirurgicale (suite à une maladie ou à un accident)	5 000 DA par jour d'hospitalisation**	

- \* Capital versé pour chaque membre de la famille.
- \*\* A partir du 4ème jour d'hospitalisation. Dans la limite de deux hospitalisations par année d'adhésion et de 15 jours pour chaque hospitalisation.

**Indemnisation rapide**

Pour toutes demandes de remboursement, le capital est versé dans la semaine suivant la réception des documents justificatifs.

صحتي هي تأمين للصحة تتحارب مع حاجياتكم و تضمن:

- دفع الرأسمال في حالة تشخيص مرض خطير .
- تعويض يومي في حالة دخول المستشفى.

**صيغتين للحماية للإختيار**

- صيغة فردية: تغطي المنخرط.
- صيغة عائلية تغطي المنخرط، زوج (ة) وأطفاله القاصرين (أقل من 19 سنة).

الضمانات	صيغة فردية	صيغة عائلية*
مرض خطير (السرطان)	500 000 دج	300 000 دج
دخول المستشفى (إثر مرض أو حادث)	3 000 دج لليوم في المستشفى**	
دخول المستشفى لإجراء عملية جراحية (إثر مرض أو حادث)	5 000 دج لليوم في المستشفى**	

- \* يدفع الرأسمال لكل فرد من العائلة
- \*\* ابتداء من اليوم الرابع في المستشفى للعلاج . في حدود دخول المستشفى مرتين في السنة للإنخراط و 15 يوما لكل دخول مستشفى للعلاج.

**تعويض سريع**

لكل طلب تعويض ، يدفع الرأسمال في الأسبوع الموالي لاستلام الوثائق المبررة.

الملحق رقم 16: ملف إداري لطلب القرض

**Caisse Nationale d'Epargne et de Prevoyance / Banque**  
**الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط / بنك**  
**CONSTITUTION DOSSIER DE CREDIT**

**1- PIECES COMMUNES**

- Extrait de naissance original N°12 (02)
- Copie de la piece d'identité (02)
- Résidence (02)
- Copie de la carte chifa (CNAS) (02)
- Fiche familiale ou individuelle
- Extrait de role
- Cheque Barrer ( CCP ou Bancaire )
- Relevé de compte des 12 derniers mois + 03 fiches de paie
- NIN.
- Pour les salariés
- Attestation de travail .
- Relevé des emoluments avec la mention permanent ( model CNEP) - - (A)

**Pour les commerçants**

- Copie légalisée du registre de commerce
- Copie légalisée de la carte fiscale ( NIF + NIS )
- La mise a jour CNAS ou CASNOS
- L'avertissement fiscale ou la déclaration des revenus

**2- PIECES POUR LA CONSTRUCTION**

- Copie légalisée de l'acte de propriété du terrain
- Certificat négatif d'hypothèque
- Permis de construire
- Devis estimatif (Devis de Minigusto) - (B)
- Rapport de visite Mr :

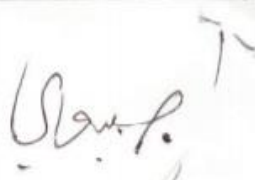
**3- PIECES POUR L'AMENAGEMENT**


- Copie légalisée de l'acte de propriété du bien
- Certificat négatif d'hypothèque
- Autorisation de petite voirie
- Devis estimatif
- Rapport de visite Mr :

**4- PIECES POUR CBEP**

- Copie de l'acte de propriété du bien
- Certificat négatif d'hypothèque
- CC6
- certificat d'urbanisme pour l'achat d'un terrain
- certificat d'existence et Permis de construire pour l'achat logement en cours de construction.
- Rapport de visite Mr :
- Fiche de renseignement . (C)

الملحق رقم 17: استمارة طلب القرض الخاص بشخص طبيعي





## DEMANDE DE CREDIT

### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  F

né (e) le ..... à ..... Wilaya .....

Fils / fille de ..... et de .....

Situation familiale    Célibataire     Marié (e)     Veuf (ve)

Adresse du domicile ..... tél : .....

Profession ..... Employeur ..... N° SS .....

Adresse de l'employeur .....

Pièce d'identité ..... N° ..... Délivré(e) le ..... à .....

N° registre de commerce ..... N° d'identification fiscale .....

### REVENUS

Revenu mensuel net du postulant ..... DA Revenu mensuel net du conjoint ..... DA

Revenu mensuel net des enfants ..... DA Autres ( à détailler ) .....

Nombre d'enfants à charge .....

### CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

### CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

### CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit: .....

Montant du crédit sollicité ..... DA Durée du crédit sollicité ..... ans

Valeur du bien/Montant devis ..... DA

Adresse du bien, objet du crédit: .....

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

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

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

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

Souhaite renseigner un questionnaire médical

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

Siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S.000616109062639

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

fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature

الملحق رقم 18: استمارة طلب القرض بالنسبة للموظفين بسلك وزارة الدفاع الوطنية (MDN)

*ملحق بالخدمة* *Militaire*

## DEMANDE DE CREDIT PERSONNEL M.D.N

### IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  F

né (e) le ..... à ..... Wilaya .....

Fils / fille de ..... et de .....

Réputation familiale Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)

Adresse du domicile ..... tél. ....

Profession ..... Employeur ..... N° SS .....

Adresse de l'employeur .....

Pièce d'identité ..... N° ..... Délivré(e) le ..... à .....

N° registre de commerce ..... N° d'identification fiscale .....

### REVENUS

Revenu mensuel net du postulant ..... DA Revenu mensuel net du conjoint ..... DA

Revenu mensuel net des enfants ..... DA Autres ( à détailler ) .....

Nombre d'enfants à charge .....

### CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

### CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

### CREDIT SOLLICITÉ

Type de crédit ..... DA Durée du crédit sollicité ..... a

Montant du crédit sollicité ..... DA

Valeur du bien/Montant devis ..... D

Adresse du bien, objet du crédit .....

### DÉCLARATION D'ADHÉSION À L'ASSURANCE DÉCÈS/INVALIDITÉ ABSOLUE ET DÉFINITIVE SUR LE CRÉDIT

Je déclare m'inscrire auprès de TALA Assurances contre le risque Décès et IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque.

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et je souhaite renseigner le questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute fausse déclaration ou réticence intentionnelle ou de silence à l'égard de l'importance du risque entraîne la nullité du contrat d'assurance.

TALA LIFE ALGERIE - TALA Assurances - Siège social: 07 rue Arezki HAMANI, Alger.

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

Signature .....



الملحق رقم 20: تصريح السنوي للمداخيل

**Relevé des émoluments est attestation d'emploi**  
( A établir sur papier à en-tête de l'organisme employer )

Mr , Mme : Nom et prénom /.....  
Date et lieux de naissance / .....  
Est employé au sein de notre organisme à titre : .....  
( préciser si à titre permanent ou temporaire )

depuis le ( date de recrutement ) .....

En qualité de : .....  
Et perçoit à ce titre une rémunération mensuelle nette , non frappée d'opposition détaillée  
comme suit , d'éducation faite des rappels , primes et indemnités non  
permanente :.....

Domiciliation bancaire : .....  
N° compte : .....

(\*)Mentionner toute retenues sur salaire par décision de justice,pension ou remboursement  
d'un prêt.

Toutes les indications et mentions portée sur la présente attestation sont certifiées  
Exactes.

Fait A..... LE.....

Signature de l'employeur  
( Avec cache et greffe du signataire)

الملحق رقم 21: تكوين ملف قرض شراء مسكن من مقال

تكوين ملف قرض شراء مسكن لدى مقال  
(بيع على التصاميم / مسكن جاهز)

- عقد الملكية بيع على التصاميم ( + شهادة عدم الرهن).
- شهادة تخصيص .
- بالنسبة للموظفين في القطاع العمومي : شهادة كشف الراتب السنوي (حسب الوثيقة الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك).
- + شهادة عمل حديثة + كشف الحساب البنكي أو الحساب اليريدي الجاري. (لآخر ثلاث أشهر)
- شهادة ميلاد أصلية رقم : 12. 02).
- شهادة الحالة العائلية أو الحالة المدنية.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية. (02)
- صورة طبق الأصل لبطاقة الإنخراط في الضمان الاجتماعي. (02)
- بطاقة الإقامة. (02)
- شيك مشطوب.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة

تكوين ملف قرض شراء مسكن لدى مقال  
(بيع على التصاميم / مسكن جاهز)

- عقد الملكية بيع على التصاميم ( + شهادة عدم الرهن).
- شهادة تخصيص .
- بالنسبة للموظفين في القطاع العمومي : شهادة كشف الراتب السنوي (حسب الوثيقة الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك).
- + شهادة عمل حديثة + كشف الحساب البنكي أو الحساب اليريدي الجاري. (لآخر ثلاث أشهر)
- شهادة ميلاد أصلية رقم : 12. 02).
- شهادة الحالة العائلية أو الحالة المدنية.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية. (02)
- صورة طبق الأصل لبطاقة الإنخراط في الضمان الاجتماعي. (02)
- بطاقة الإقامة. (02)
- شيك مشطوب.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة

تكوين ملف قرض شراء مسكن لدى مقال  
(بيع على التصاميم / مسكن جاهز)

- عقد الملكية بيع على التصاميم ( + شهادة عدم الرهن).
- شهادة تخصيص .
- بالنسبة للموظفين في القطاع العمومي : شهادة كشف الراتب السنوي (حسب الوثيقة الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك).
- + شهادة عمل حديثة + كشف الحساب البنكي أو الحساب اليريدي الجاري. (لآخر ثلاث أشهر)
- شهادة ميلاد أصلية رقم : 12. 02).
- شهادة الحالة العائلية أو الحالة المدنية.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية. (02)
- صورة طبق الأصل لبطاقة الإنخراط في الضمان الاجتماعي. (02)
- بطاقة الإقامة. (02)
- شيك مشطوب.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة

تكوين ملف قرض شراء مسكن لدى مقال  
(بيع على التصاميم / مسكن جاهز)

- عقد الملكية بيع على التصاميم ( + شهادة عدم الرهن).
- شهادة تخصيص .
- بالنسبة للموظفين في القطاع العمومي : شهادة كشف الراتب السنوي (حسب الوثيقة الخاصة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط/بنك).
- + شهادة عمل حديثة + كشف الحساب البنكي أو الحساب اليريدي الجاري. (لآخر ثلاث أشهر)
- شهادة ميلاد أصلية رقم : 12. 02).
- شهادة الحالة العائلية أو الحالة المدنية.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية. (02)
- صورة طبق الأصل لبطاقة الإنخراط في الضمان الاجتماعي. (02)
- بطاقة الإقامة. (02)
- شيك مشطوب.
- شهادة عدم الخضوع للضريبة

الملحق رقم 22: وعد بالبيع (استمارة استعلامية من البنك)



**Fiche de Renseignements sur Une transaction Immobilière**

*أشغال  
فندقية*

**(Entre Particuliers)**

**LE VENDEUR**

1) - Nom : ..... - Prénom : .....  
 - Date et lieu de naissance : .....  
 - Fils (fille) de ..... Et de.....  
 - Demeurant à .....  
 - Pièce d'identité(\*)N° ..... Délivré le ..... à ..... par .....  
 C.N.I ( . ) P.C ( . )  
 AGISSANT(\*)  
 (.....) pour mon compte

2) - Nom : ..... - Prénom : .....  
 - Date et lieu de naissance : .....  
 - Fils (fille) de ..... Et de.....  
 - Demeurant à .....  
 - Pièce d'identité(\*)N° ..... Délivré le ..... à ..... par .....  
 C.N.I ( . ) P.C ( . )  
 AGISSANT(\*)  
 (.....) pour mon compte  
 (.....) pour le compte de :

- Nom : ..... - Prénom : .....  
 - Date et lieu de naissance : .....  
 - Fils (fille) de ..... Et de.....  
 - Demeurant à .....  
 - Pièce d'identité(\*)N° ..... Délivré le ..... à ..... par .....  
 C.N.I ( . ) P.C ( . )

En vertu du mandat que lui est conféré par acte n° ..... du ..... établi par :  
 - Devant Maître Notaire .....  
 - Les services consulaires d'Algérie en.....

**(\*) Cochez la case correspondante**

**L'ACHETEUR**

- Nom : ..... - Prénom : .....  
 - Date et lieu de naissance : .....  
 - Fils (fille) de ..... Et de.....  
 - Demeurant à .....  
 - Pièce d'identité(\*)N° ..... Délivré le ..... à ..... par .....  
 C.N.I ( . ) P.C ( . )

**Désignation du bien immobilier objet de la transaction .**

Type de bien(\*) :    Appartement        Villa        Terrain      
 - Consistance : .....  
 - Adresse .....  
     Commune ..... Wilaya .....  
 - Superficie de terrain : ..... M2  
 - Superficie bâtie : ..... M2  
 - Autres accessoires du bien : .....

**(\*) cochez la case correspondante**



**LE PRIX**

Le prix de cession fixé par les deux parties d'un commun accord est de:

La Somme (en chiffres).....  
(en lettres).....

ce prix est ferme et non révisable pendant toute la durée de validité de cette offre.

**DUREE DE VALIDITE**

La durée de la validité de cette offre est de 30 Jours, à compter de la date de signature de la présente fiche .

**ORIGINE DE LA PROPRIETE**

Le bien sus désigné, objet de la présente fiche de renseignement, a été acquis en vertu d'un acte de propriété établi par ..... en date du.....et publié à la conservation foncière de ..... sous le numéro ..... Volume .....

**REALISATION DE LA VENTE**

Le vendeur et l'acheteur s'obligent à concrétiser la vente par acte authentique, devant un notaire désigné par eux même.

**DECLARATIONS COMMUNES**

L'acheteur déclare qu'il a l'intention de contracter un prêt auprès de la CNEP-BANQUE Pour financer l'acquisition du bien objet de la vente.

- 1-Ne pas vendre le bien en question, à un tiers pendant toute la durée de validité de la présente Offre.
- 2-Que l'état hypothécaire requis préalablement à la réalisation de la présente vente ne révèle Pas d'inscription de privilège ou d'hypothèque.

Fait à BISKRA le.....

**LE VENDEUR**

Précédé par la mention manuscrite  
(Lu et Approuvé)

1) .....

2).....

3)

**L'ACHETEUR**

Précédé par la mention manuscrite  
(Lu et Approuvé)

**Visa du Chargé du Crédit**

الملحق رقم 23: ملف قرض تهيئة مسكن



**Quotité de financement :**

La CNEP-Banque peut vous accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux sans que ce montant ne dépasse 50% de la valeur du bien immobilier donné en garantie.

**نسبة التمويل:**

قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 90 ٪ من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50 ٪ من قيمة الملك العقاري المقدم كضمان.

**Durée du crédit :**

Votre âge détermine la durée du crédit qui ne peut excéder 25 ans dans la limite d'âge de 75 ans

**مدة القرض:**

مدة القرض 25 سنة  
السن لا يتعدى 75 سنة.

**Différé de remboursement :**

Une période de différé de 06 mois est accordée.

**فترة التاجيل:**

منح فترة تأجيل 06 أشهر للمقترض.

**Caution & codébiton :**

Vous pouvez augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'un second emprunteur par le biais de la caution solidaire (membre de la famille) ou par codébiton (une tierce personne)

**الدعم و التداين المشترك:**

يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد أفراد عائلتك أو التدين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

**Garantie :**

Votre logement constituera une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

**الضمان:**

إن مسكنكم بعد ضماننا و سيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط-بنك

**Documents spécifiques à fournir :**

- Copie de l'acte de propriété du logement, enregistré et publié
- Copie du certificat négatif d'hypothèque récent
- Devis estimatif et descriptif des travaux à réaliser
- Rapport d'évaluation établi par un bureau d'études (liste CNEP-Banque)

**الوثائق الخاصة:**

- نسخة من عقد ملكية السكن مسجل و منشهر .
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- الكشف التقديري للأشغال .
- تقرير تقييمي يعده مكتب دراسات (معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط - بنك)

الملحق رقم 24: تمويل مسكن ترقوي

نسبة تقدم الأشغال  
50%

PLAN 1er ETAGE ECH 1/100

إمكانية الدفع  
قرض البنكي  
عن طريق التسييط

30 سكن نصف جماعي ترقوي

1 sur 1

+213 77924 1190  
+213 65968 8699  
+213 3361 9309

@ jassere57@gmail.com

مسسة رواج للترقية العقارية

ثانوية مودع الهاشمي بشتمة، بسكرة

الملحق رقم 25: ملف قرض توسيع مسكن

قرض

**توسيع مسكن**




تبدون توسيع أو تعدي مسكنكم ؟  
يسكنكم الصندوق الوطني للتمويل والإسكان بملف التمويل الخاص

**بنك العقار**  
La Banque de l'Immobilier

www.cnepbanque.dz

Crédit

**EXTENSION D'UNE HABITATION**



Vous voulez faire une extension ou une surélévation de votre habitation ? La CNEP-Banque peut vous accorder le financement nécessaire.

**بنك العقار**  
La Banque de l'Immobilier

www.cnepbanque.dz

**Quotité de financement :**

La CNEP-Banque peut vous accorder un crédit pouvant aller jusqu'à 80% du devis des travaux d'extension ou de surélévation de votre habitation.

**Durée du crédit :**

Votre âge détermine la durée du crédit qui ne peut excéder 30 ans dans la limite d'âge de 75 ans

**Différé de remboursement :**

Une période de différé de 36 mois est accordée.

**Caution & codébiton :**

Vous pouvez augmenter le montant de votre crédit en faisant appel au revenu d'un second emprunteur par le biais de la caution solidaire (membre de la famille) ou par codébiton (une tierce personne)

**Prêt complémentaire :**

Un prêt complémentaire destiné à l'achèvement des travaux peut vous être accordé si le crédit initial n'a pas suffi.

La durée de ce crédit complémentaire est égale à la durée restante pour le remboursement du crédit initial.

**Documents spécifiques à fournir :**

- Copie de l'acte de propriété du terrain, enregistré et publié
- Copie du certificat négatif d'hypothèque récent
- Copie du permis de construire en cours de validité
- Devis estimatif et descriptif des travaux à réaliser
- Rapport d'évaluation établi par un bureau d'études (liste CNEP-Banque).

**نسبة التمويل**

قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 80 ٪ من مبلغ الكشيف التقديري للأشغال التعلية أو التوسيع.

**مدة القرض**

مدة القرض لا تتعدى 30 سنة و السن الأقصى 75 سنة

**فترة التأجيل**

تمنح فترة تأجيل 36 شهرا للمقترض.

**الدعم و التداين المشترك**

يسكنكم الربع من قيمة القرض بالدعم لأحد أفراد عائلتكم أو التدين المشترك بإمماج مدخول شخص مادي آخر.

**القرض التكميلي**

القرض التكميلي موجه لإتمام أشغال البناء في حالة ما القرض الأولي لم يكف.

مدة القرض التكميلي تساوي المدة المتبقية لتسديد القرض الأولي .

**الوثائق الخاصة**

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد ملكية الأرض مسجل و منشور .
- شهادة سلبية للرهن بدمية.
- الكشيف التقديري للأشغال.
- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول.
- تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق الوطني للتمويل و الإسكان-بنك.

الملحق رقم 26: استمارة تعريفية للمقترض

*Ninfa quel Genre de client*

**الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك**  
**Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - Banque**  
CNEP-Banque "Société par Actions" au capital social de 46,000,000,000 DA  
Siege social: 42 Rue Khelifa Boukhalfa-Alger

Code : \_\_\_\_\_ Agence \_\_\_\_\_ Réseau \_\_\_\_\_

**ANNEXE 1 - FICHE CLIENT PARTICULIER**

Création     Mise à jour

**1- ENTREE EN RELATION**

Date d'entrée en relation : ..... Contexte d'ouverture du compte :  
Visite spontanée à l'agence / Prospecté à l'initiative de l'agence  
Recommandation d'un tiers (précisez lequel) : .....  
Externe à la banque / Interne de la banque

**2 - INFORMATIONS PERSONNELLES**

**2.1. Identification du client**

Nom : ..... Epouse de : ..... Prénom : .....  
Date de naissance : ..... Prémumé : ..... Lieu de naissance : .....  
Fils de : ..... Et de : .....  
Nationalités : ..... et ..... et .....  
N° acte de naissance : .....  
Résident / Non Résident    Pays de résidence : .....  
Adresses en Algérie:  
• .....  
• .....  
Adresses à l'Etranger:  
• .....  
• .....  
Téléphones : ..... / ..... / .....  
Téléphone professionnel : ..... Adresse E mail : .....  
Pièce d'identité (CNI - PC - ..... ) - N° de la pièce d'identité : .....  
Date..... / lieu de délivrance : .....  
Situation matrimoniale : Célibataire - Marié - Divorcé - Veuf  
Nombre d'enfants : ..... Dont : Mineurs : ..... Majeurs : .....  
Nom et prénom du conjoint : .....  
Profession du conjoint : ..... Employeur : .....

*مستند  
معلومات  
فردية*

*- Fiche  
(Fiche client le d'un particulier)*

1

ANNEXE 1 : FICHE CLIENT PARTICULIERS

2.2. Désignation de(s) mandataire(s) :

**Mandataire 1 :**

Nom : ..... Epouse : ..... Prénom : ..... Lien de parenté : .....  
 Prénom du Père ..... Nom et Prénom de la Mère : .....  
 Date et lieu de naissance : .....  
 Nationalités : ..... / .....

**Mandataire 2 :**

Nom : ..... Epouse : ..... Prénom : ..... Lien de parenté : .....  
 Prénom du Père ..... Nom et Prénom de la Mère : .....  
 Date et lieu de naissance : .....  
 Nationalités : ..... / .....

**Mandataire 3 :**

Nom : ..... Epouse : ..... Prénom : ..... Lien de parenté : .....  
 Prénom du Père ..... Nom et Prénom de la Mère : .....  
 Date et lieu de naissance : .....  
 Nationalités : ..... / .....

3 – INFORMATIONS D'ACTIVITE

3.1. Situation socio-professionnelle :

Profession : .....  
 Salarié / Indépendant / sans emploi / autres.....

Secteur d'activité : ..... Employeur :.....

Adresse de l'employeur.....

Position en matière de domicile : Propriétaire / Locataire / hébergé / autre .....

Type de revenu : Salaire / Pension / Retraite / Rente / Autre .....

Revenu mensuel du client : ..... du conjoint :

Patrimoine du client (bien – valeur estimative)

- { ..... }
- { ..... }
- { ..... }
- { ..... }
- { ..... }

3.2. Si client étranger, il y a lieu de préciser les fonctions législatives, exécutives, administratives ou judiciaires, éventuellement exercées en tant qu' élu ou nommé, en Algérie ou à l'étranger <sup>1</sup> :

.....  
 .....

<sup>1</sup> Ces informations serviront à déterminer si le client est une personne politiquement exposée "PPE"

ANNEXE 1 : FICHE CLIENT PARTICULIERS

4. SITUATION BANCAIRE

4.1. Comptes ouverts (ou crédit) à la CNEP Banque :

- Type : N° : Agence :  
- Type : N° : Agence :  
- Type : N° : Agence :

4.2. Comptes ouverts (ou crédit) chez les confrères :

- Type : Banque :  
- Type : Banque :  
- Type : Banque :

4.3. Motivation de l'entrée en relation :

5. FONCTIONNEMENT DU COMPTE

5.1 Première transaction : si montant important, origine des fonds :

5.2 Fonctionnement attendu du compte (Opérations envisagées) :

Espèces / Chèques / Virements / autres à préciser : .....

Informations complémentaires :

Certifie exacte les informations, indiquées ci-dessus.

Date et signature du client

Date et signature du Chargé clientèle





الملحق رقم 27: جدول المستحقات المقتطعة من الرواتب لتسديد القرض

- 2) Convertir 50% du solde du revenu en monnaie locale (dinars Algérien) en fonction de la cotation du jour.

**Détermination de la capacité de remboursement.**

Quotité de revenu mensuel net		Si le revenu mensuel net est :
Salariés	Commerçants, Artisans, Professions libérales	
30% — 35	40%	Inférieur ou égal à deux (02) fois le SNMG.
40%	45%	Supérieur à deux (02) fois, et inférieur ou égal à quatre (04) fois le SNMG.
50%	55%	Supérieur à quatre (04) fois, et inférieur ou égal à huit (08) fois le SNMG.
55%	60%	Supérieur à huit (08) fois le SNMG.

**(7) CODEBITION**

**a. Définition :**

Il est entendu par codébiteur, toute personne physique ayant contracté un prêt auprès de la CNEP-Banque, solidairement et indivisiblement, avec une autre personne physique.

Il y a solidarité lorsque l'engagement des emprunteurs permet à la CNEP-Banque de les poursuivre ensemble, ou séparément, en vue du recouvrement de sa créance. Le paiement effectué par l'un des emprunteurs libère l'autre coobligé.

Il y a indivisibilité lorsque l'engagement de chaque emprunteur porte sur le remboursement de la totalité de la dette contractée auprès de la CNEP-Banque, de manière que cette dernière puisse réclamer et contraindre chacun des emprunteurs à l'exécution intégrale de l'obligation.

**b. Conditions relatives aux emprunteurs :**

الملحق رقم 28: طلب الانخراط في التأمين المقترضين

**طلب الانخراط في تأمين المقترضين**

**الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك**  
CNAEP  
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

**مقترض**

**الرجاء الإجابة**

اللقب: \_\_\_\_\_ / اللقب الأصلي للمرأة: \_\_\_\_\_  
 الاسم: \_\_\_\_\_ / الجنس:  ذ  أ / تاريخ الميلاد: \_\_\_\_\_  
 الوزن: \_\_\_\_\_ كلغ / القامة: \_\_\_\_\_ / مبلغ القرض المطلوب: \_\_\_\_\_ / دج / رمز الوكالة: \_\_\_\_\_

م الاختيار بين الصيغتين التاليتين  
 الصيغة المكافئة: لا تغطي إلا الوفاة.  
 الصيغة العثرية: تعرض عليكم حماية أفضل بتغطية الوفاة والعجز المطلق والنهائي وكذا الضمان الإضافي في حالة الوفاة أو العجز المطلق والنهائي بسبب وقوع حادث (دفع تعويض تكفي بـ 20% من التعويض الباقي المستحق على حسابكم البنكي).

**تصريح بالحالة الصحية**

لا	نعم	الرجاء الإجابة على الأسئلة أثناء ب "نعم" أو "لا"
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أتم في الوقت حاضر في حالة الوفاء عن العمل أو أستم خلال الثلاث 3 سنوات الماضية في حالة الوفاء عن العمل لأكثر من 300 3 أسابيع متتالية بسبب مرضي (ممن أخطر عن التوقف عن العمل المرتبطة بالأمومة)؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أتابعون أو تابعتم علاجاً طبياً خلال مدة 12 شهراً الأخيرة لأكثر من 30 يوماً متتالية (خارج عن طب العمل، تتبع العمل، الداءات النفسية) أو مصابة مرض أو متبعة طبية؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل خلال السنوات الخمس الماضية: - أتمت بمؤسسة استشفائية من أجل حسيبة أو علاج طبي؟ - خضعت لعملية جراحية (خارج عن العمليات الجراحية للأسباب الآتية: الرزلة كسورية، البواسير، التهاب الكولون، ناسبات، الحراف وغيرها الألف، العملية القيصرية، المرارة، الدوالي الوربية، أضرار أعضا)؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أتمت مصاب أو كنت مصاب بمرض أو سوء التركيب الخلوي أو أن نظام الضمان الاجتماعي الإجمالي الخاص بك اعترف بانك في حالة عجز؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	هل أتمت مصاب أو كنت مصاب خلال الخمس 5 سنوات الأخيرة بـ مرض مزمن أو معوّد خطير يتطلب مراقبة طبية أو علاج طبي منتظم (تكفل 100% من طرف نظام الضمان الاجتماعي الإجمالي الخاص بك)؟

إذا أجبت ب "نعم" على إحدى الأسئلة، نشكركم على تزويد بالمعلومات استمارة الأسئلة الطبية مسجلة من طرف المكلف بالزيائن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك

**إشهاد**

- أشهد على صحة المعلومات الواردة أعلاه وأتعهد بتزويد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بجميع المعلومات و الوثائق التكميلية وغيرها من المعلومات الضرورية التي يرى من المعيد طلبها مني . كما ألتزم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك بتنفيذ كل التحقيقات اللازمة
- أطلبوا من المكلف بالزيائن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك المذكور الإستعلامية ، وفقاً لمرسوم رقم 95-07 بصيغته المعدلة والمكتملة، أي تحريف مقصود يسبب بطلان الانخراط في التأمين.
- نلتفت إنتباهكم أن أي تغيير لحالتكم الصحية ما بين تاريخ التوقيع على طلب الانخراط و تاريخ تعبئة القرض يجب التبليغ عليه لشركة التأمين كترديد الجزائر و ذلك لتجنب رفض الضمان عند حلول الحادث.

قرء ووافق عليه \_\_\_\_\_  
 حرر بتاريخ \_\_\_\_\_ في \_\_\_\_\_

الملحق رقم 29: استمارة CREM مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

CASSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE  
PREVOYANCE BANQUE AUTOURISTION DE CONSULTATION  
DE LA CENTRALE DES RISQUES DES ENTREPRISES  
ET DES MENAGES (CREM)

Réseau : Batna Agence : Biskra Code agence 363

Information demandeur du crédit

Je soussigné (e) M. Mme : ..... (Nom et prénom/épouse)  
Présumé : Oui  Non  (cocher la case appropriée) Né(e) : / / (jj/mm/aaa)  
Lieu de naissance : ..... (commune et wilaya)  
Nationalité : ..... Pays de naissance : .....  
Fils / fille de : ..... et de : .....  
Acte de naissance n° ..... Numéro sécurité sociale : .....  
Adresse : .....  
Qualité Professionnelle  salarié  non salarié (cocher case appropriée)  
Profession : .....  
Pièce(s) identité(s) :  CNI  PC  Passeport  carte séjour (cocher case approprié)  
N° ..... délivre (e) le / / par : .....  
Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que salarié)  
 Agrément n° ..... délivré le / / par .....  
 NIF n° ..... délivre le / / par .....  
 N° RC n° ..... délivre le / / par .....

Type crédit sollicité : ..... durée sollicitée ..... (mois)  
Montant du crédit sollicité : ..... (DA)

Codébiteur/caution : ..... (nom et prénom / épouse)  
Présumé : Oui  Non  (cocher la case appropriée) Né(e) : / / (jj/mm/aaa)  
Lieu de naissance : ..... (commune et wilaya)  
Nationalité : ..... Pays de naissance : .....  
Fils / fille de : ..... et de : .....  
Acte de naissance n° ..... Numéro sécurité sociale : .....  
Adresse : .....  
Qualité Professionnelle  salarié /  non salarié (cocher case appropriée)  
Profession : .....  
Pièce(s) identité(s) :  CNI  PC  Passeport  carte séjour (cocher case approprié)  
N° ..... délivre (e) le / / par : .....  
Autres documents : (si la qualité professionnelle est autre que salarié)  
 Agrément n° ..... délivré le / / par .....  
 NIF n° ..... délivre le / / par .....  
 N° RC n° ..... délivre le / / par .....

J'atteste de l'exactitude des informations portées ci-dessus, et autorise la CNEP/Banque à consulter la Centrale des risques des Entrepris et ménages (CNEP) de la Banque d'Algérie et autorise -celle-ci à lui communiquer les renseignements enregistrés à notre nom.

Fait à : BISKRA Le : .....  
(Signature du demandeur)

الملحق رقم 30: وثيقة إدارية مقدمة من طرف الجامعة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

بسكره في: 21-04-2021  
إلى السيد: مدير مؤسسة الصندوق  
الوطني للتوفير والاحتياط - بسكره -



جامعة محمد خيضر - بسكره  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية  
وعلوم التسيير  
عمادة الكلية  
الرقم: 279 / لك.ق.ت.ت / 2021

طلب مساعدة لاستكمال مذكرة التخرج

دعما منكم للبحث العلمي، نرجو من سيادتكم تقديم التسهيلات اللازمة للطالب:

1- خطاب أميمة

المسجل بالسنة: ثانية ماستر تخصص: إقتصاد وتسيير المؤسسات

وذلك لاستكمال الجانب الميداني لمذكرة الماستر المعنونة ب:

" دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بسكره - "

تحت إشراف: أ/ بلحسن محمد علي

في الأخير تقبلوا منا أسعى عبارات التقدير والاحترام

عميد الكلية



تأشيرة المؤسسة المستقبلة



Mir OUAMANE Saïah coïne  
Directeur Adjoint  
Chargé de l'Exploitation

جامعة بسكره

ص.ب 145 ق.د - بسكره