



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد خيضر - بسكرة -  
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير  
قسم : العلوم الاقتصادية

## الموضوع

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن  
-دراسة حالة-  
(الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط)  
-وكالة سيدي عقبة-

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في (المسار)  
تخصص: مالية ونقود

الأستاذ المشرف:

إعداد الطالب:

بلحسن محمد علي <

قسمية مفيدة <

...../2013	رقم التسجيل:
.....	تاريخ الإيداع

الموسم الجامعي: 2012-2013

قسم :

# الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى:

والدي الكريمين حفظهما الله لي...

أختي الحبيبة وإخوتي الأعزاء...

كل الأهل والأقارب ...

كل الأصدقاء وخاصة أصدقاء الدعوة ...

كل من قدم لي يد المساعدة لإنجاز هذا العمل ...

## شكر وعرفان

أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل

وأخص بالذكر:

الأستاذ المشرف المحترم : محمد علي بلحسن الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته

وإرشاداته القيّمة

كما أتقدم بجزيل الشكر لكل من ساعدني من قريب أو بعيد خاصة الأستاذة

دبابش رفيعة التي ساعدتني على الحصول على بعض المراجع وكل عمال الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط وكالة - سيدي عقبة -

## المخلص:

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير, يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به, حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه. على الرغم من الجهود التي تبذلها كل دولة لإنعاش قطاع السكن, إن سياسة السكن المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات والتي كانت تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة بمثابة السبب الرئيسي لتفاقم أزمة السكن التي تزداد يوما بعد يوم, نتيجة لارتفاع معدلات نمو السكان وسوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد والإمكانيات المالية, علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل, إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية, وذلك لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق, مما ساعد أيضا على نزع عبء كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده.

### الكلمات المفتاحية:

- البنوك التجارية
- القروض السكنية
- تمويل السكن
- الأزمة السكنية

## **Résumé:**

Le développement, qui définit le domaine de la construction et de reconstruction, est considérée comme l'une des fonctions de base les plus importants, où la fin de ce développement à travers les étapes de l'histoire et il est déjà découle de l'évolution de celui-ci est nécessaire. Malgré les efforts déployés par chaque pays pour relancer le secteur du logement, la politique du logement a suivi en Algérie depuis l'indépendance jusqu'à ce que les années nonante, qui reposait dans son intégralité sur le rôle essentiel de l'Etat comme la principale raison de la crise du logement s'aggrave qui augmente jour après jour, en raison de la forte croissance démographique et la mauvaise distribution des logements sociaux a augmenté à ce manque de ressources et de moyens financiers, notez que l'investissement dans les besoins de logement aux ressources à court, moyen et long terme, ne peut être obtenu que dans le système financier développé s'appuie contribution effective aux banques commerciales algériennes, afin de permettre aux familles et aux particuliers d'accès au logement décent, ce qui a également contribué à éliminer un fardeau important pour le Fonds national pour la fourniture et réservistes qui ont travaillé sur le financement, Pensions seul.

## **Mots-clés:**

- Les banques commerciales
- Les prêts au logement
- Le financement du logement
- Crise du logement

**Abstract:**

The development, which defined the field of construction and reconstruction, is considered one of the most important basic features, where the back of this development through the stages of history and is already stems from the evolution of it is needed. Despite the efforts made by each country to revive the housing sector, the housing policy followed in Algeria since independence until the nineties, which was based in its entirety on the essential role of the state as the main reason for the worsening housing crisis that is increasing day after day, as a result of high population growth and poor distribution of social housing increased to that lack of resources and financial means, note that investment in housing needs to resources short, medium and long-term, can not be obtained only in the financial system developed relies effective contribution to commercial banks Algerian, so as to enable families and individuals of access to housing decent, which also helped to remove a significant burden on the national Fund for providing and reservists who worked on the financing, Hostels alone

**Keywords:**

- Commercial banks
- Housing loans
- Housing finance
- Housing crisis

## مقدمة

يعد قطاع السكن من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإلمام بمشاكل الدول أثناء تطبيق مختلف برامجها التنموية، فالاهتمام الكبير بقطاع السكن هو الدافع الذي يشغل بال المواطن وذلك لما يوفر له من أمن واستقرار ورفاهية اجتماعية.

وبالرغم مما حققته الجزائر من إنجازات في هذا المجال بوضع إستراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد فقد باشرت بوضع حلول عملية على المدى القصير والمتوسط لقطاع السكن، هذا ما أثر سلبا على التوازن الاقتصادي والاجتماعي فلقد تحولت كل الجهود إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن وهذا راجع للتزايد المستمر في معدل النمو السكاني بدون تزايد مماثل في الوحدات السكنية، بحيث يصعب تحديد مستوى العجز القائم و هذا يربط الطاب على السكن بالقدرة الشرائية للفرد التي ضعفت، مما أدى إلى ضعف معدلات الادخار و عدم التمكن من شراء سكن لائق و هذا بسبب ثمن السكنات الباهض . إلا أن نجد مجهودات الدولة متواصلة في إطار الإصلاحات وخاصة مجال السكن والتي كانت ولا تزال تهدف إلى تحقيق وتنفيذ سياسة رامية،لذا قامت الجزائر في التسعينات بإصدار بعض القوانين لتدارك النقائص التي ظهرت في السنوات الماضية ولإعطاء فعالية أكثر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة .لذا جندت الدولة البنوك التجارية لأنها الركيزة الأساسية لأي نظام اقتصادي في تمويل الاستثمارات وتحقيق التنمية والتقدم في كافة المجالات وخاصة قطاع السكن.

ومن بين هذه البنوك التي تقوم بعملية تمويل السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية وذلك بجمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم تطور إلى منح القروض للخواص.

من خلال ما سبق يتم طرح الإشكالية التالية :

- ما الدور الذي تقوم به البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ؟

وللإحاطة بجوانب الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

1- ماهي المبادئ التي تحكم التزام البنوك التجارية و ماهي أهدافها؟

2- ماهي الإجراءات المتبعة في تمويل السكن؟

3- ماهي أنواع التمويل السكني التي يعتمد عليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة سيدي عقبة-

### فرضيات البحث :

للإجابة عن الإشكالية والتساؤلات الفرعية نصوغ الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: تركز البنوك على مجموعة من الالتزامات لمباشرة عملها وجذب الزبائن وذلك بتقديم الراحة والسرعة وكذلك حسن المعاملة بهدف تحقيق الربح الأمان والسيولة .

الفرضية الثانية: تقوم البنوك التجارية بتهيئة الوسائل والإمكانيات التي تتطلبها عملية تمويل السكن وتكون هذه الوسائل متعلقة بطالب القرض والمكلفين بتقديم القروض لأن العامل البشري يعتبر العامل الأساسي في نجاح عملية منح القروض .

الفرضية الثالثة: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة سيدي عقبة- قروض سكنية مختلفة الأنواع بأساليب الدعم الممكنة لزيادة الطلب الفعال وسبل زيادة فعاليتها لتلبية حاجات الأفراد محدودة الدخل.

### أسباب اختيار الموضوع

1- ميول الباحث للبحث في مثل هذه المواضيع

2- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي

3- تفاقم الأزمة السكانية التي أخذت تتزايد يوما بعد يوم

4- دخول هذا النوع من ضمن اختصاص هذا الطالب

### أهداف الدراسة:

1- التعرف على السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع

2- التعرف على تفعيل دور البنوك في دعم طالبي السكنات

3- إبراز واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق فعاليته

4- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

### أهمية الدراسة:



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

- يشكل بناء أو شراء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمن وتسهيل المعيشة.

### حدود الدراسة:

فيما يخص حدود الدراسة فقد تطرق الباحث في الإطار المكاني في دراسة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة سيدي عقبة-.

أما فيما يخص الإطار الزمني يتجلى من خلال الدراسة الميدانية تحديد الفترة من سنة 2005 إلى سنة 2012 وهذا راجع لبداية المؤسسة بعملية التمويل السكني من تلك الفترة.

### منهج البحث:

- لقد اعتمدنا في الدراسة إلى المنهج الوصفي وهو يعتبر أنه محاولة الوصول إلى المعرفة الدقيقة و التفصيلية للبنوك التجارية من خلال تقديم بعض المفاهيم وكذلك التقسيمات والوظائف وعرض ميزانية البنوك التجارية.

-وكذلك اعتمدنا على المنهج التحليلي وهو منهج يهدف للتعرف على كافة المستجدات المتعلقة بقطاع السكن من خلال دراسة السكن والتمويل السكني والأنظمة المطبقة في تمويل السكن وخاصة نموذج تمويل السكن في الجزائر وإيراز أزمة قطاع السكن في الجزائر.

- وأخيرا على منهج دراسة حالة وهو الذي يركز الاهتمام على حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة سيدي عقبة- وهذا من خلال عرض أهم صيغ التمويل المقدمة من طرف الوكالة وتقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن وكيفية دراسة ملف قرض.

### تقسيمات الدراسة:

من أجل الإحاطة بالموضوع واختيار ومدى صحة الفرضيات ، ومن أجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث إلى ثلاثة فصول جاءت كالآتي:

الفصل الأول الذي يتناول المدخل العام للبنوك التجارية والذي سوف نتطرق فيه النشأة والتطور التاريخي للبنوك التجارية، ثم الهيكل الإداري والتنظيمي وكذلك الميزانية التجارية وفي الأخير واقع وآفاق البنوك التجارية الجزائرية.

الفصل الثاني الذي يمثل تمويل قطاع السكن في الجزائر والذي سوف نتعرض فيه عن مفاهيم عامة حول التمويل، ليتم التطرق بعد ذلك إلى مفهوم السكن والتمويل السكني وأهم عوامل إنجاز السكنات بعد ذلك إلى أنظمة تمويل السكن في الجزائر ومشكلة قطاع السكن فيها.

أخيرا الفصل الثالث الذي يمثل الدراسة الميدانية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة -سنة 2013 وذلك لدراسة تمويل السكن حيث تم التطرق للتقديم العام للوكالة وعرض أهم صيغ التمويل وكذلك

أهم الإجراءات منح القروض السكنية من طرف الوكالة وكيفية دراسة ملف قرض سكني.

#### الدراسات السابقة:

من أجل إثراء الحقل المعرفي، قمنا بالاطلاع على مجموعة من الدراسات من خلال الاعتماد على ما وصلت إليه الدراسات من نتائج، ونذكر بعض الدراسات فيما يلي:

1-مذكرة ماجستير قدمت في جامعة بسكرة من طرف الأستاذة دبابش ربيعة 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 التالية:هل سياسات تمويل السكن التي تبنتها الدولة، كانت فعالة للتخفيف

من حدة أزمة السكن في الجزائر؟، وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج أهمها :

- 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.

لقد غلب على هذه الدراسة الأسلوب الوصفي.

2-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 كالاتي:

- 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 .

3- 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 كالاتي:

- مواصلة سياسة السكن الاجتماعي الإيجاري
- 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.

#### صعوبات الدراسة:

- نقص المراجع في هذا الموضوع.
- نقص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع.
- توفر بعض المراجع باللغة الأجنبية وصعوبة الترجمة.

الفصل الأول:

# مدخل عام للبنوك التجارية

### تمهيد

يحتل القطاع المصرفي مركزا حيويا في النظم الاقتصادية والمالية بما له من تأثير إيجابي على التنمية الاقتصادية والبنوك في مجموعها تكون حلقة تتفاعل داخلها شتى مجالات النشاط الاقتصادي وتعتبر إحدى المعاملات الكبرى والأساسية في بناء الهيكل الاقتصادي للدولة ولقد ازدادت أهميتها في العصر الحديث وأصبحت تشكل فيما بينها أجهزة فعالة يعتمد عليها في تطوير وتنمية مختلف القطاعات فالبنوك تقوم بوظيفتها الرئيسية من قبول الودائع المختلفة من المودعين وتقديم القروض المختلفة للمقترضين وللتعرف أكثر على البنوك التجارية تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية :

**المبحث الأول : ماهية البنوك التجارية..**

**المبحث الثاني : تنظيم البنوك التجارية .**

**المبحث الثالث : ميزانية البنك التجاري وآلية سيرها.**

**المبحث الرابع : واقع وآفاق النظام المصرفي الجزائري .**

### البحث الأول : ماهية البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية إحدى أهم المؤسسات المالية المكونة للنظام المالي عالمياً و محلياً و يرجع ذلك إلى أهمية الخدمات المصرفية التي تمثل أحد الوسائل المهمة اللازمة لإتمام الأنشطة الاقتصادية كما أن لها تأثير على التنمية الاقتصادية في أي دولة .

#### المطلب الأول: تعريف البنوك التجارية ونشأتها

إن مجمل العوامل التي أدت إلى نشأة البنوك التجارية وتعدد تعريفها سيتم توضيحها فيما يلي:

#### أولاً: تعريف البنوك التجارية

من بين تعريفات الكثيرة للبنوك التجارية نذكر ما يلي :

**التعريف الأول:** البنوك التجارية "بأنها عبارة عن مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تضطلع أساساً بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير ومزاولة عمليات الائتمان ذي الأجل الطويل كبنوك الرهن العقاري".<sup>(1)</sup>

**التعريف الثاني:** "وهي البنوك التي تعتمد على ودائع الأفراد و الهيئات بأنواعها المختلفة سواء كانت تحت الطلب أو لأجل أو بإشعار, وإعادة استثمارها لفترات قصيرة الأجل أو تسهيلات ائتمانية يسهل تحويلها إلى نقدية حاضرة"<sup>(2)</sup>.

**التعريف الثالث:** "هي بنوك تتعامل في ودائع العملاء وتزاول عمليات التمويل الداخلي و الخارجي بقصد تحقيق عائد ملائماً يمكن منة إثابة المودعين وفقاً لأسعار العائد المتفق عليها معهم".<sup>(3)</sup>

**التعريف الرابع:** "هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع التجارية للعائلات المؤسسة والسلطات العمومية ومن بين الاستخدامات المتاحة أمام هذه البنوك هي القيام بمنح القروض قصد الأجل أو القروض التجارية , انسجاماً مع طبيعة الجزء الأكبر من مواردها".<sup>(4)</sup>

**التعريف الخامس للبنوك التجارية:** هي البنوك التي تتعامل الائتمان وتسمى أحياناً بمصارف الودائع وأهم ما يميزها على غيرها هو : قبول الودائع تحت الطلب وينتج عن ذلك ما يسمى بخلق النقود.<sup>(5)</sup>

(1) محمد زكي شافعي، مقدمة في النقود والبنوك، الطبعة السابعة، دار النهضة العربية، لبنان، 1952، ص: 190 .

(2) خالد أمين عبد الله وحسن سعيد سعيان، العمليات المصرفية الإسلامية-الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص: 21.

(3) محمد سمير أحمد، الجودة الشاملة وتحقيق الرافعة في البنوك التجارية، دار المسرة للنشر و التوزيع والطباعة، 2009، ص: 111 .

(4) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص: 12

(5) زياد سليم رمضان ومحفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الأردن، 1996، ص: 10.

**التعريف السادس للبنوك التجارية :** هي مؤسسات مصرفية موضوعها النقود والعمليات التي تدور حول النقود بوظائفها وغالبا ما تكون اقل أهمية من ناحية الوصف القانوني والنتائج الرسمية لهذا الوصف ولكن

تغير أكثر أهمية من الناحية الواقعية من حيث الآثار الاقتصادية المرتبة على خلقها.(1)

**التعريف السابع للبنوك التجارية:** تسمى بنوك الودائع نسبة لان الجزء الأكبر من أموالها يتكون من ودائع الجمهور المختلفة , وتقوم بتوظيف الأموال ومنح القروض وتسهيل عملية الدفع بالإئابة وغيرها .(2)

**التعريف الثامن للبنوك التجارية:** تعتبر البنوك التجارية :مؤسسات مالية تقوم بتلقي الودائع ومنح القروض والبنك التجاري بهذا المفهوم تعتبر وسط بين أولئك الذين أموال فائضة وبين أولئك الذين يحتاجون لتلك الأموال.(3)

### ثانيا : نشأة وتطور البنوك التجارية

يعود الأصل التاريخي للنشأة البنوك التجارية عملية حفظ النقود التي كان يقودها بعض الصاغة كعمل إضافي و فرعي بجانب أعمالهم الرئيسية في صنع المجوهرات والتجارة فيها ولقد نشأة عملية حفظ النقود عند طائفة الصاغة بالذات لامتلاكهم خزائن قوية من الصلب يحفظون فيها سلعهم النفيسة .

وعندما يتسلم الصانع وديعة يسلم صاحبها إيصال يحمل مقدارها وعند طلبها يتسلم الصانع هذا الإيصال ومن ثم يحصل على الرسم او عمولة من المودع نظير خدماته ويمر الزمن اكتشف الصاغة انه بعد تصفية عمليات السحب والإيداع اليومية تبقى بخزائنهم نسبة كبيرة من النقود المودعة إليهم طول أيام السنة عاطلة فبدأ في إقراض هذا الجزء المتبقي وهي أخيرا لا تكفي وحدها بالقيام بمختلف العمليات لوحدها.(4)

بل ساهمت نظم الائتمان التي سبقت البنوك و التي مهدت لنشأتها فاصل كلمت مصرف في اللغة العربية مأخوذة من الصرف ويقصد بها المكان الذي يتم فيه الصرف ويقابلها كلمة بنك ذات الأصل الأوروبي و المشتقة من الكلمة الايطالية بانكو والتي تعمل تعني المنضد او الطاولة ويعود تاريخها الى منتصف القرن 12 للميلاد تأسس أول بنك في مدينة البندقية عام 1157 يليه بنك برشلونة عام 1401 ثم بنك رياتو الايطالي عام 1587 بمدينة البندقية .

ثم بنك امستردام عام 1609 كما تأسس بنك انجلترا عام 1694 , وبنك فرنسة الذي اسسه نابليون عام 1800 ثم تأسست العديد من البنوك الوطنية في العديد من الدول العالم، ففي الجانب الآخر من العالم الجديد تأسس

(1) منير إسماعيل ابو شاور و امجد عبد المهدي، **مساعدة نقود وبنوك**، مكتبة المجتمع العربي لنشر والتوزيع ، الأردن 2011، ص: 183 .

(2) عبد الوهاب يوسف أحمد، **التمويل وإدارة المؤسسات المالية** ،دار الحامد للنشر والتوزيع ، الاردن، 2008 ، ص:147.

(3) سامر جلدة ، **البنوك التجارية والتسويق المصرفي**، دار أسامة للنشر والتوزيع،الأردن،2009، ص: 18.

(4) عبد الوهاب يوسف أحمد ، المرجع السابق،ص:148.

أول بنك في الوم.أ عام 1782 وهو بنك أمريكا الشمالية في مدينة فيلاديلفيا، اما على المستوى العربي فقد أسس بنك مصر في أوائل القرن 19<sup>(1)</sup>

وهكذا نشأة البنوك وتكونت بوصفها مؤسسات مهمتها توفير الائتمان فقد كانت البنوك الأولى بنوكا تجارية فقط تقترض و تقرض ، ثم تعددت وظائف البنوك وتنوعت وقامت الى جانبها بنوك أخرى عديدة يقدم كل منها ائتمانا من نوع معين ، وبذلك أصبحت للبنوك في مجموعها وظائف تتخلص في توفير الائتمان وتزويد الجماعة بالنقود وتنظيم تداولها وتوفير رؤوس الأموال وهي تباشر عملها هذا برغبتها في تحقيق الأرباح ومن خلال سعيها إلى الربح استطاعت هذه البنوك ان تطور وظائفها وتنوعها.

### المطلب الثاني: أقسام البنوك التجارية وأهدافها

من المعروف أن البنوك التجارية كما هو واضح من اسمها مؤسسات نقدية تقوم بتأجير النقود بين اقسام مختلفة وتحقيق أهداف تقوم أساسا على تعظيم ربحيتها .

#### أولاً: أقسام البنوك التجارية

تتضم البنوك التجارية إلى أنواع متعددة وهي على النحو التالي:<sup>(2)</sup>

#### 1- من حيث نشاطها ومدى تغطيتها لمناطق الجغرافية :

##### أ- البنوك التجارية العامة:

ويقصد بها تلك البنوك التي يقع مركزها الرئيسي في العاصمة أو في إحدى المدن الكبرى ، وتباشر نشاطها من خلال فروع أو مكاتب على مستوى الدولة أو خارجها ، وتقوم هذه البنوك بكافة الأعمال التنظيمية للبنوك التجارية ، وتمنح الائتمان قصير ومتوسط الأجل.

##### ب- البنوك التجارية المحلية :

ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية محدودة نسبة مثل محافظة معينة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد ويقع المركز الرئيسي للبنك و الفروع في هذه المنطقة المحددة و تتميز هذه البنوك بصغر الحجم .

#### 2- من حيث حجم النشاط :

##### أ- بنوك الجملة:

و يقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء و المنشآت الكبرى

(1) خالد أمين عبد الله وحسين سعيد سعيفان ، المرجع السابق ،ص ص 18 19.

(2) محمد الصيرفي، إدارة المصارف ،دار الوفاء لنديا الطباعة والنشر،مصر،2007،ص 28.



### ب-بنوك التجزئة :

وهي عكس النوع السابق حيث تتعامل مع صغار العملاء و المنشآت الصغرى لكنها تسعى لاجتذاب أكبر عدد منهم ، و تتميز بانتشارها جغرافيا وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلال خلق المنافع الزمنية و المكانية ومنفعة التملك وتعامل للأفراد .

### 3- من حيث عدد الأفرع: يتم تقسيمها على النحو التالي<sup>(1)</sup>

#### أ- البنوك ذات الفروع :

هي منشآت تتخذ غالبا شكل الشركات المساهمة ولها فروع في كافة الأنحاء الهامة من البلاد وتتبع اللامركزية في إدارتها حيث يترك للفرد تدبير شئونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك مثلا فيما يعلق برسم السياسات و المسائل الإدارية المركزية ويتصف هذا النوع من البنوك يعمل على أساس التمييز بين آجال القروض .

#### ب- بنوك السلاسل :

نشأت مع نمو كبر حجم البنوك التجارية ، و نمو حجم الأعمال التي نمو لها من أجل تقديم خدماتها إلى مختلف فئات المجتمع وهذه البنوك بعد نشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفرع ومنفصلة ادريا. ويشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة .

#### ج- بنوك مجموعات :

وهي أشبه بالشركات القابضة التي تتول أنشاء عدة بنوك أو شركات مالية فتمتلك معظم رأسمالها وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها وقد انتشرت مثل هذه البنوك في م أ ودول غرب أوروبا لتميزها بالاحتكار .

#### د- بنوك فردية :

وهي منشآت صغيرة يملكها الأفراد أو شركات أشخاص ويقتصر عملها غالبا على منطقة صغيرة لتوظيف دوراها على أصول بالغة السيولة مثل الأوراق المالية والأوراق التجارية المخصوصة ، ويرجع السبب في ذلك إلى أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف أموالها في فروع متوسطة أو طويلة لصغر حجم مواردها

#### و- بنوك محلية :

وهي تنشأ لتباشر نشاطها في منطقة جغرافية محددة قد تكون مقاطعة أو ولاية أو دائرة أو حتى مدينة محددة.

(1) محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2005، ص:17.

إذا كان نظام الحكم المحلي في الدولة تتفاوت فيه قوانين المناطق الجغرافية فإن البنك المحلي يخضع للقوانين المحلية ولإشراف سلطات الرقابة على البنوك في منطقة عملية .

ويدور المجال بين المؤيدين و المعارضين للحل البنك في إنشاء فروع حول النقاط الرئيسية التالية وهي:<sup>(1)</sup>

### • الوافرات الاقتصادية :

يذكر المؤيدون و أن السماح للبنك بإنشاء فروع يعني كبر الحجم البنك و إنتاج دائرة نشاطه و أمر يؤدي إلى تحقيق بعض وفرات التي تتمثل في انخفاض تكلفة الخدمة المقدمة و قدرة البنوك ذات الفروع على جذب و تنمية القيادات الإدارية و المهارات المتخصصة، التي عادة ما تسهم في تخفيض التكاليف عندما يكون حجم العمليات كبيرة.

و يرد المعارضون أن مزيد من الفروع يسهم في تخفيض التكاليف و صعوبة قياس الوافرات التي تنجم عن زيادة الحجم و هي سمة تميز البنوك ذات فروع .

### • الأمان: هو انخفاض احتمال الفشل و تساهم في تنويع ودائع البنك و القروض التي يقدمها و هو ما يقلل

من احتمالات حدوث سحبات ضخمة مفاجئة تعرض بنك لمخاطر و يعترف المعارضون بالتأشير الإيجابي للتوزيع , غير أنهم يردون بالقول بأن البنوك فروعها منطقة جغرافية محدودة لا يمكنها تحقيق التوزيع الذي يخدم هدف الأمان.

### • المنافسة : يعتقد المؤيدون أن مجرد النص على السماح لبنوك بإنشاء فروع من شأنه ان يخلق مناخ تنافسي

و يرد المعارضون على ذلك بأن التوسع في إنشاء الفروع لا يؤدي إلى خلق تنافسي بل على عكس يؤدي إلى خلق مناخ احتكاري إذ قد يؤدي إلى سيطرة عدد محدود من البنوك على النشاط المصرفي .

### • تدقق الأموال : من مزايا الفروع أنها تملك البنك في تحويل الأموال من الفروع متزايد على القروض , و

هو ما يعني الاستغلال الأمثل للموارد.و يرد المعارضون إن البنك يمكنه أن يحقق نفس المستوى في تدقق الأموال دون حاجة إلى إنشاء فروع.

### • خدمة عملاء : يمكن لتلك البنوك تقديم خدمة لعدد كبير من عملاء بما تكون يلاءم كل منطقة و يرد

معارضون الفرع يمكن أن يقدم كل الخدمات عادة ما يكون أقل استعدادا لتقديم قروض صغيرة ما لم يكن مضمونه برهن .

وهكذا نشأت البنوك<sup>(2)</sup> وتكونت بوصفها مؤسسات مهمتها توفير الائتمان ،فقد كانت البنوك الأولى بنوكا

تجارية فقد تقرض و تقترض، ثم تعددت وظائف البنوك وتنوعت وقامت إلى جانبها بنوك أخرى عديدة يقدم

(1) منير إبراهيم الهندي، إدارة البنوك التجارية- مدخل اتخاذ قرارات، طبعة ثالثة، المكتب العربي الحديث، مصر، 2000، ص:40-43.

(2) زينب عوض الله وأسامة محمد الفولي، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص:99.

كل منها أئتماناً من نوع معين ،وبذلك أصبحت للبنوك في مجموعها تقوم بتوفير الائتمان وتزويد الأفراد بالنقود.

### ثانياً: أهداف البنوك التجارية:

لا سيما بأن البنوك التجارية ليست مشروعات إنتاجية إلا لو تمكن من توافق بين مبدئين متعارضين هي الربحية والسيولة

#### 1-هدف الربحية :

إذ تتميز أرباح تلك البنوك بحساسية أكثر لمخاطر التغيير في الإدارات، و ذلك بالمقارنة مع منشآت الأعمال تعرض الآثار الرفع المالي بمعنى أنه إذا زادت إدارة البنك بنسبة معينة ، تزيد الأرباح بنسبة أكبر و العكس إذا انخفضت نسبة معينة انخفضت الأرباح بنسبة أكبر بل قد تتحول إلى خسائر.<sup>(1)</sup>

#### 2- هدف السيولة :

نجد أن احتفاظ البنك بالقدر المناسب من السيولة هو الذي يجدد قدرته على الوفاء بالتزاماته الطارئة والعاجلة فالسيولة هي صمام الأمان و هامش الضمان للبنك ، حيث أنها من أهم محددات درجة يساره ومن قدرته ثم على الحصول على أموال إضافية من غيره من البنوك أو البنك المركزي ، فضلاً من أنها تعتبر من العوامل الرئيسية في الزيادة مقدرة البنك

في الحصول على ودائع إضافية من العملاء واستقطاب مزيد من المدخرات .<sup>(2)</sup>

#### 3- هدف الأمان

يتسم رأس المال البنك عادة بالصغر بالمقارنة بحملة مصادر الأموال فيه وهو ما يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمدعين الذين تعتمد البنك على أموالهم كمصادر الائتمان فالبنك لا يستطيع ان يستو عن خسائر تزيد عن قيمة رأس المال ، فإذا زادت الخسائر عن ذلك ، فقد تلتهم جزء من أموال المودعين والنتيجة في إفلاس البنك .<sup>(3)</sup>

## المطلب الثالث : وظائف البنوك التجارية

(1) أحمد صلاح عطية ،محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية،الدار الجامعية ،مصر ،2003،2002، ص 15

(2) أحمد فريد مصطفى و محمد عبد المنعم عفر، الإقتصاد النقدي والمصرفي بين النظرية والتطبيق، مؤسسة شباب الجامعة، مصر ،2005،ص:

(3) أحمد صلاح عطية ، المرجع السابق ، ص :15.

حيث تتنافس البنوك التجارية في توزيع الخدمات المصرفية التي تقدمها لعملائها ومن أهم الوظائف التجارية التي تقدمها البنوك ما يلي:

### أولاً : الوظائف الأساسية للبنوك التجارية

- منح الائتمان قصيرة ومتوسط الأجل ( خلق النقود الداخلية )
- قبول ودائع الأفراد
- جذب المدخرات المتاحة وذلك بثتى الطرق التي تحقق لها ذلك ثم تجميع هذه المدخرات وتوجيهها نحو الأنشطة التي تفتقر إلى موارد مالية إضافية:
- تقديم الخدمات لعملائها التحصيل الشيكات والكمبيالات وسداد التزاماتهم بإصدار خطابات الضمان بناء على طلبهم... الخ
- قيامها ببيع العملات الأجنبية للذين يطلبون ذلك سواء للسفر للخارج أو للعلاج إلى غير ذلك. (1)

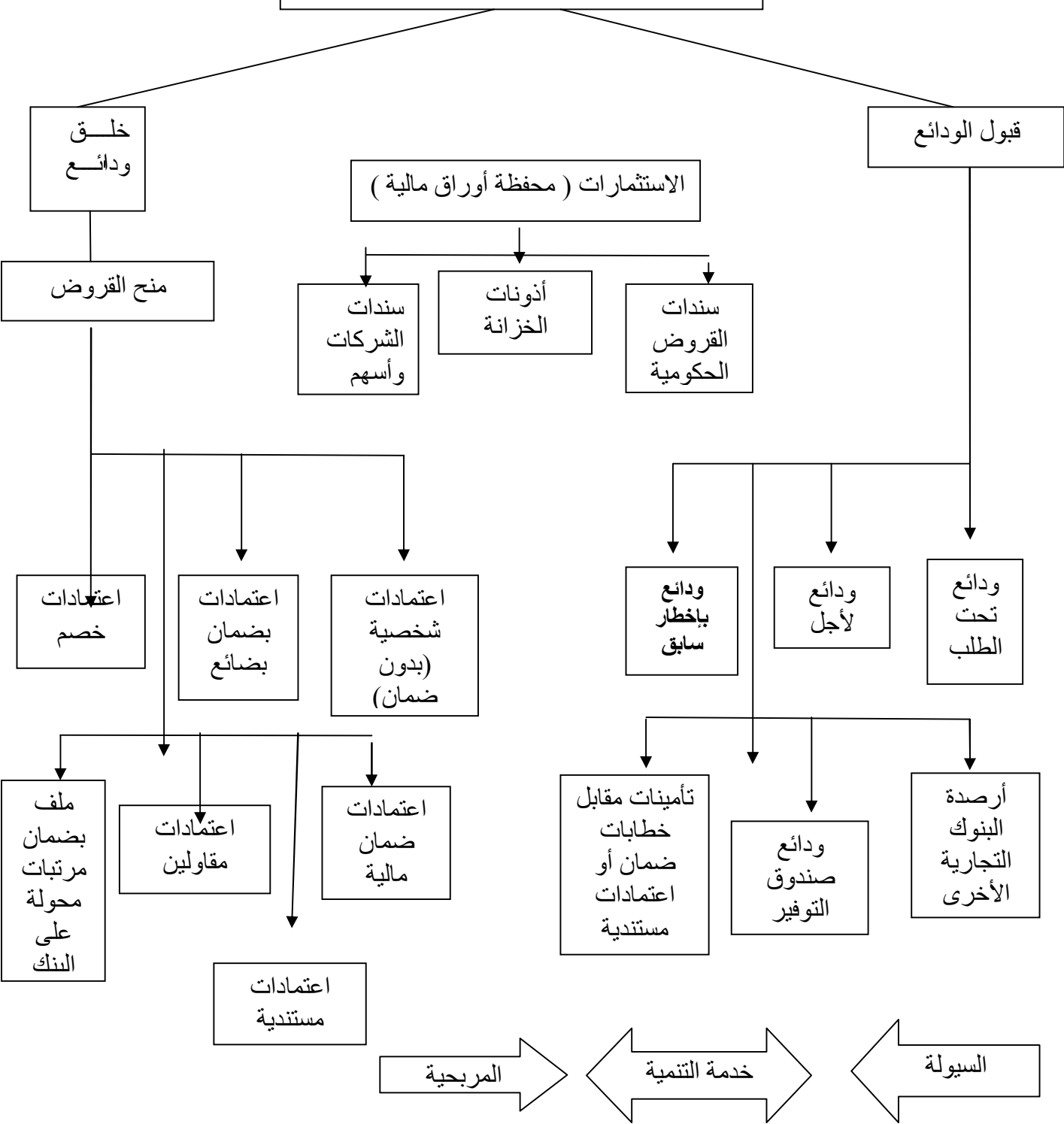
### ثانياً : الوظائف الحديثة للبنوك التجارية

- القروض الاستهلاكية
  - خدمات الإرشاد والنصح المالي
  - إدارة النقدية للمشروعات
  - التأجير التمويلي
  - المساهمة في تمويل المشروعات المخاطرة
  - بيع الخدمات التأمينية
  - تقديم الخدمات الاستثمارية للمضاربة في الأسهم
  - تقديم الصناديق الاستثمار والصناديق الفوائد السنوية الدورية
  - تقديم الخدمات بنوك الاستثمار والبنوك المتخصصة
  - تقديم خدمات الثقة لضمان تسويق الأوراق المالية
  - تمويل مشروعات الامتياز (2)
- و يظهر الشكل (01/01) التالي ملخصاً الأوجه النشاط الرئيسية للبنك التجاري:

(1) أحمد فريد اصطفى ومحمد عبد المنعم عفر، مرجع سابق، ص 19.

(2) محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص 20.

الوظائف الأساسية للبنك التجاري



### المبحث الثاني : تنظيم للبنوك التجارية

الهدف العام من التنظيم في أي مؤسسة اقتصادية أو خدمية يتمثل في إعادة ترتيب الموارد المتاحة لرفع الكفاءة الإنتاجية لهذه المؤسسة ويمكن تحقيق هذا الهدف من خلال اختيار السجلات المستخدمة للبنوك التجارية ووضع مبادئ تحكم أعمال البنوك وكذلك اختيار هيكل إدارة والتنظيم الجيد ومناسب.

#### المطلب الأول : المبادئ التي تحكم التزام البنوك التجارية

يوجد عدد من مبادئ الهامة تقوم بها البنوك في أداء وظائف و ذلك لاكتساب الثقة المتعاملين و تنمية معاملاتها ومن أهم المبادئ<sup>(1)</sup>.

##### أولاً: السرية

أن المعاملات بين البنك و عملائه تقوم على أساس الثقة المطلقة فيه وفي العاملين لديه، فالموعد حينما يودع أمواله بالبنك إنما يعهد إلى هذا الأخير ببعض خصوصياته التي تعد أسراراً الخاصة فلا يجوز للبنك أن يوزعها و الانصراف عنه المودعون و كذلك فإن المقترضين من البنك يعتبرون حاجيتهم إلى القرض سرا خاصة بهم وإذا عنه تضرر بسمعتهم المالية وتزعزع الثقة فيهم، فإن التزام البنك بالسرية في معاملاته تعد التزام تقتضيه أصول المهنة و ظروف معاملاته .

##### ثانياً: حسن المعاملة

أن المعاملة الحسنة التي يلقاها عميل البنك من العاملين فيه هي الأساس في تحويل العميل العرض إلى عميل دائم، وهي التي تجتذب العملاء مع البنك بغاية البنوك التجارية تقدم نفس الخدمة ، و واجب البنك أن يعني عناية فائقة باختيار العاملين فيه ، و يعمل على تدريبها بما يمكنه من تقديم خدمة مصرفية ممتازة إلى عملائه.

##### ثالثاً : الراحة و السرعة

إن إحساس العميل بالراحة عند وجوده البنك ، يزيد كثيرة التعامل معه لهذا تسعى البنوك إلى توفير أكبر قدر من الراحة للعملاء ، من إعداد أماكن مناسبة لاستقبالهم لقضاء وقت الانتظار ، فضلا عن استدم أجهزة تكييف الهواء ، وكذلك وضع إجراءات روتينية للعمل داخل البنك بحيث تكفل الخدمة السريعة للعملاء دون تعقيد ومما يساعد على السرعة في انجاز الأعمال بالبنك باستخدام الأجهزة الآلية الحديثة التي تكفل استخراج البيانات المعتمدة في لحظات وتحقق الدقة في تلك البيانات وتساعد على حفظ المستندات بالأسلوب السليم وتتيح الاتصالات السريعة مع الفرع أو المراسلين .

(1) محمد الصرفي، المرجع السابق، ص: 22 - 23.

### رابعاً : كثرة الفروع

أن البنوك التجارية تسعى دائماً إلى توسيع نشاطها وذلك بفتح فروع لها في المناطق التي تأمل أن يغطيها نشاطه وكثرة الفروع وانتشارها تعود على البنك بفوائد كثيرة مثل:

- تيسير على عملاء البنك إجراء معاملاتهم وذلك بعدم الانتظار إلى إدارة البنك و ما يترتب على ذلك من وقت ومال.

- البنك ذا الفروع الكثيرة يتميع بمزايا المشروعات الكثيرة

- توزيع المخاطر التي يواجهها البنك على جهات مختلفة

- السهولة والسرعة وقلة التكاليف التي يتحملها البنك عند تحول النقود من جهة الى أخرى،

وذلك بعدم الاستعانة المراسلين ومنحهم عمولات عن عمليات التحويل.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: الهيكل الإداري و التنظيمي للبنوك التجارية

ليس هناك شكل تنظيمي موحد ، وإنما يختلف هذا الشكل باختلاف الخدمات التي يقدمها البنك لذا تقوم البنوك التجارية بالإشراف على أعمالها من بينها .

### أولاً : الهيكل الإداري للبنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية شركات مساهمة عامة وخاصة تقوم متابعة أعمالها مجلس إدارة حيث ينفذ هذا المجلس الأعمال الموكلة إليه من خلال عمد من المديريات المتمثلة في:<sup>(2)</sup>

- مديرية أمانة السر
- مديرية الشؤون القانونية
- مديرية التسليف
- مديرية العلاقات الخارجية
- مديرية الشؤون الفنية
- مديرية الرقابة الداخلية
- مديرية المحاسبة العامة
- مديرية التخطيط والإحصاء
- مديرية الشؤون المالية

(1) المرجع نفسه، ص، ص: 23-25.

(2) عبد الرزاق الشحادة، محاسبة المنشآت المالية ، دارة الميسرة والتوزيع والطباعة، الأردن، ص: 25.

### ثانياً: الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية

تتضمن كل إدارة عدد من الأقسام التي تتولى وظائف ومهام هذه الإدارة وتتمثل هذه الإدارات الرئيسية في:<sup>(1)</sup>

- إدارة القروض والائتمان
- إدارة التمويل
- إدارة العمليات
- إدارة الأموال المؤتمن عليها من الغير

#### 1- إدارة القروض

ترتكز هذه الإدارة أساساً على تقديم أنواع مختلفة من القروض فبالنسبة للبنوك الكبيرة ليكون هناك قسم القروض وإنما يكون هناك قسم لكل نوع من أنواع القروض فمثلاً قد يكون هناك قسم القروض التي تقدم المشتري الكبير ، وقسم للقروض تقدم لأصحاب الخدمات المهنية المختلفة وقسم لقروض المؤسسات المالية كما ان هناك أقسام كل من القروض الاستهلاكية وآخر للقروض والائتمان والكمبيالات وأخيراً قسم الشؤون القانونية .

#### 2- إدارة التحويل

تعمل هذه الإدارات في الحصول على الأموال التي يستخدمها قسم القروض والائتمان في تقديم القروض ، فمعظم الأموال التي يحصل عليها من خلال قسم الودائع بأنواعها المختلفة سواء جارية أو لأجل أو ادخارية بالإضافة إلى قسم البنوك الأخرى المتعاملة مع البنك ، و التي يتم الحصول على أموال فيه من خلال القيام بعمليات المناقصة بين شبكات الفروع البنك وتقديم الخدمات الاستثمارية مقابل مبالغ يتم دفعها في حساب البنك .

كما تمثل هذه الإدارات على قسم الاستثمار الذي يختص بالمتاجرة في الأوراق المالية سواء طويلة أو قصيرة الأجل ، وكذلك قسم التخطيط والتسويق والذي تقع عليه مهمة تسويق الخدمات المالية بالإضافة الى تطوير هذه الخدمات أو تقديم خدمات جديدة من اجل النمو والتوسع في المستقبل .

وأخيراً قسم الرقبة والمحاسبة المالية والذي يتولى مراقبة السجلات المالية للبنك والتأكد من سلامة عملياتها

#### 3- إدارة العمليات

(1) عبد الفتاح عبد السلام و محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية - البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 1998، ص: 217 .



تتولى هذه الإدارة شؤون البنك والتسهيلات المالية التي يملكها أو التي يستخدمها في عملياته اليومية مثل قسم حفظ السجلات وإجراءات التسجيل الخاصة بكل الإيداعات أو المسحوبات وكذلك القروض للعديد من الأنواع

المختلفة للزبائن بالإضافة الى قسم الكمبيوتر أو نظام المعلومات ، وكذلك قسم شؤون العاملين و الذي يقوم بحفظ سجلات العاملين وبرامج تدريبهم<sup>(1)</sup>.

- كما تشمل هذه الإدارة على علم الصرافة آلية أو بشرية، وكذلك قسم الأمن للحفاظ على اموال المودعين وممتلكات البنك ، أخيرا قسم الإدارة النقدية والذي يتولى الرصيد النقدي ومتطلبات السيولة اليومية سواء للأفراد أو منشآت الأعمال .

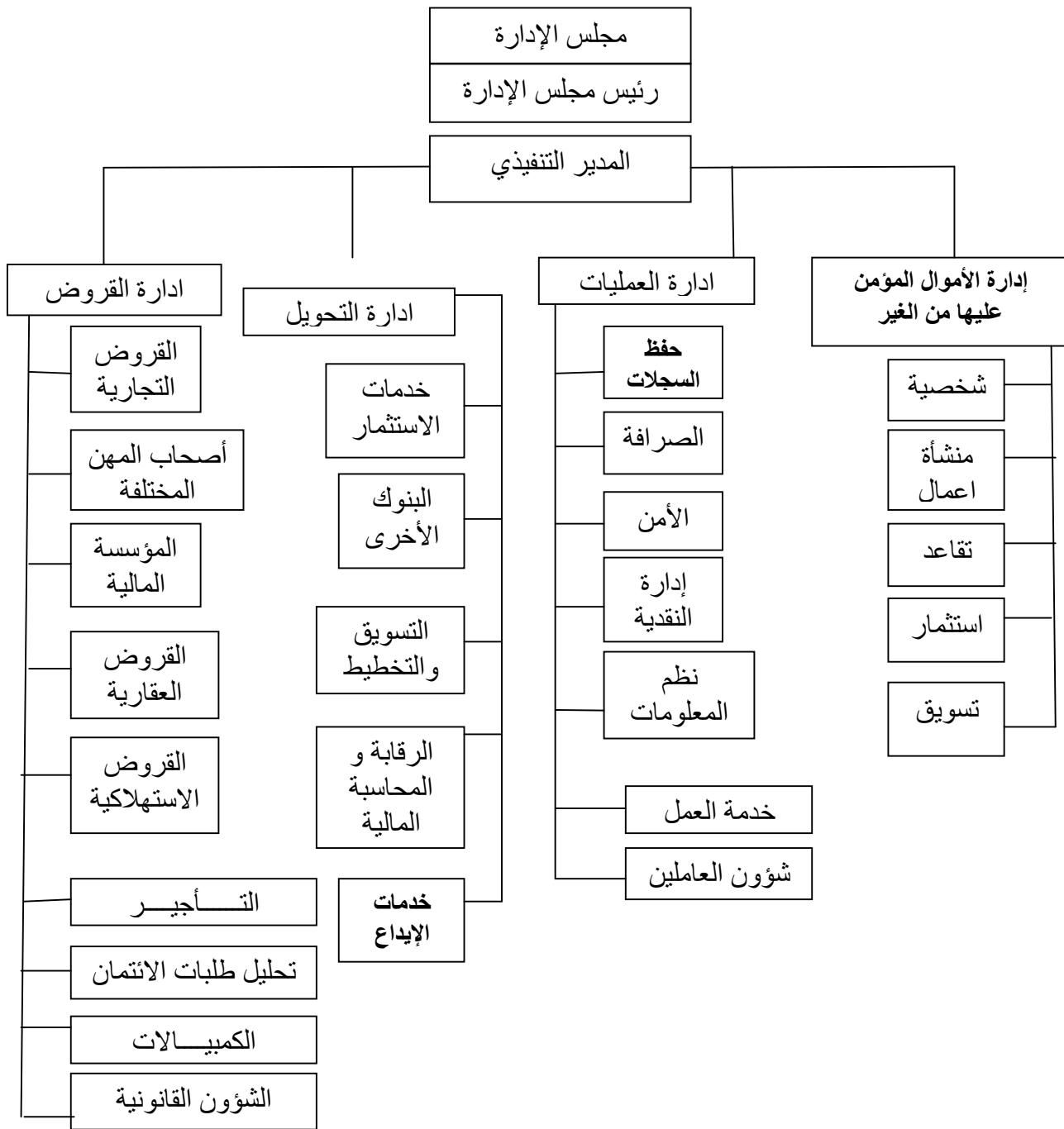
#### 4- إدارة الأموال المؤتمنة عليها لدى البنك

تتولى هذه الإدارة مهمة تقديم العديد من الخدمات الائتمانية سواء للأفراد أو المؤسسات الأعمال بخلاف المهمة الرئيسية لإدارة القروض والائتمان وهي تقديم قروض بأنواعها المختلفة ، ومن أمثلة هذه الخدمات الأقسام التي تتولى إدارة شؤون الأملاك العينية المملوكة للزبائن مثل الأراضي المباني ،بالإضافة إلى القسم الأوراق المالية لصالح الخاص بالمتاجر في الزبائن وتقديم النصائح و الخدمات التسويقية.

وفي الشكل (02/01) التالي سنوضح الهيكل التنظيم التجاري للبنوك التجارية.

(1) عبد الفاتح عبد السلام ، محمد صالح الحناوي، المرجع السابق،ص:217.

الشكل (02/01) يوضح الهيكل التنظيمي التجاري للبنوك التجارية.



المصدر : محمد صالح الحناوي ، عبد السلام عبد الفتاح ، المؤسسات المالية - البورصة والبنوك التجارية ، الدار الجامعية ، مصر ، 1998 ، ص : 218.

### المطلب الثالث: أهم السجلات المستخدمة في البنوك التجارية

تقوم البنوك التجارية بإتباع مجموعة من القواعد ومن أمثلها مسك اليوميات والسجلات المحاسبية والتي من خلالها يتم ضبط حركة الأموال في البنوك التجارية و تتمثل في<sup>(1)</sup>.

- تنظيم لكل نوع من العمليات في الشعبة المكونة للبنك التجاري يومية مساعدة تسجل فيها العمليات المدينة والدائنة الجارية خلال اليوم بصورة افردية ويستند على قيود هذه اليوميات أثناء التدقيق والتفتيش .  
- تجمع هذه اليوميات بشكل يومي وثبتت أرصدها في جدول المطابقة اليومي يؤشر عليه من قبل محاسبة الفرع بما يفيد صحة قيد العمليات في تلك اليوميات الفرعية .

- اذا تبين وجود اختلاف بين المبالغ المسجلة في جدول المطابقة اليومية وقيود المحاسبة في اليوميات المسجلة في الشعبة المختلفة , فعلى الشعبة المختلفة أن تتحرى أسباب وجود الفرق ومعالجة بالتعاون مع محاسبة الفرع .

- يجب أن تتوفر في اليوميات المساعدة المستخدمة في الشعب المختلفة الشروط النظامية التي تنص عليها القوانين الخاصة بالبنك.

- يجب القيد في اليوميات المساعدة من واقع وثائق المحاسبة أو المستندات الأساسية العائدة لها وهي مستند الصرف بالنسبة إلى النفقات ومستند القبض بالنسبة للإدارات, مستند الدفع بالنسبة الى المدفوعات النقدية الشيكات بالنسبة إلى المبالغ المسحوبة من الحسابات الجارية الدائنة تمسك شعب البنك و حسب اختصاصية حسابات الأستاذ المساعدة لعملياتها والمدونة في اليوميات لديها.

- تسجيل العمليات في دفاتر الأستاذ المساعدة من واقع المحاسبة أو المستندات الأساسية أو من واقع القيود المثبتة في اليوميات المساعدة

- تطابق أرصدة الأستاذ المساعد مع الحساب المفتوح في الأستاذ العام تبعاً لحجم عمليات الشعبة.  
تنظيم محاسبة الفروع جداول إجمالية تثبتت فيها في نهاية كل يوم العمليات المنفذة لدى الشعب.  
- يتوجب على محاسبة الفروع أن تتأكد من صحة المبالغ المدونة في الجداول الإجمالية ومطابقتها مع الشعب المختلفة قبل تسجيلها في اليومية العامة .

- تثبت المبالغ الواردة في الجداول الإجمالية في سجل اليومية العامة الذي ينظم وفق تعليمات إدارة تنظيم محاسبة الفرع ميزان مراجعة شهري لحساباتها الرئيسية في نهاية كل شهر وتقوم بإرساله إلى الإدارة العامة من أجل المطابقة والرقابة على عمليات البنك وأنشطته

(1) عبد الرزاق الشحادة، مرجع سابق، ص، ص 19-20

- يتم بشكل يومي إعداد كشف أرصدة الحسابات الرئيسية في البنك وهذا يوضح للإدارة نوعية السلوك المتوقع من قبل الزبائن خلال اليوم الثاني كل هذا يساعد الإدارة على اتخاذ التدبير والقرارات الملائمة التي يجب الالتزام بها في اليوم التالي .

### المبحث الثالث: ميزانية البنك التجاري وآلية سيرها

يمكن التعرف على موارد البنك التجاري واستخداماته لهذه الموارد من دراسة الخصوم والأصول في ميزانيتهم ومن المعروف أن ميزانية البنك كأى منشأة أخرى تصور مركزه المالي في تاريخ معين وبصفة مستقلة عن أصحاب رأس ماله والمتعاملين معه فالخصوم تمثل القيم التي يلتزم بها البنك والأصول تمثل مجوداته وحقوقه وسنتطرق وبشكل مفصل أكثر في هذا المبحث إلى موارد استخدامات البنك التجاري على التوالي .

#### المطلب الأول: موارد أموال البنوك التجارية

على أساس مصدر الالتزام أو لمن يلتزم البنك التجاري يمكن تضمين التزامات البنك التجاري أو خصومه كمعبر عن موارده إلى مجموعتين : الأولى مواردها ذاتية لأنها تمثل التزامات البنك قبل أصحاب رأس ماله والثانية يطلق عليها موارد خارجية لأنها تمثل التزامات البنك قبل الغير وفيما يلي عرض لكليهما:

**أولاً: الموارد الذاتية:**

وتشمل رأس المال المدفوع وما يستبقيه من نتائج ناشطة في شكل مخصصات بالإضافة إلى ما يكونه من احتياجات وما يظهر في ميزانيته من أرباح لم يتم توزيعها بعد وسنتناول هذه العناصر باختصار فيما يلي:<sup>(1)</sup>

**1- رأس المال المدفوع:** وهو يمثل قيمة الأسهم التي دفعها الأفراد أو المؤسسات مساهمة منهم في رأس مال البنك وعادة ما يمثل نسبة ضئيلة من إجمالي الموارد المتاحة.<sup>(2)</sup>

**2- الاحتياطات:** وتتكون الاحتياطات بغرض تدعيم المركز المالي للبنك في مواجهة أي خسائر غير متوقعة نتيجة انخفاض قيمة بعض أصوله ويتم تكوين الاحتياطات عن طريق احتجاز جانب من الأرباح التي تعرف بالأرباح غير الموزعة سنوياً. ويمكن ان تميز بين نوعين من الاحتياطات.

**أ-الاحتياطي القانوني:** هو ما يلزم به القانون للبنوك التجارية باحتجازه كنسبة معينة من الأرباح السنوية لتكوين هذا الاحتياطي.

**ب-الاحتياطي الخاص:** ويقرره مجلس الادارة من الجمعية العمومية (حاملو الأسهم) وهو بنسبة من الأرباح

(1) صبحي تادريس قريصة، النقود والبنوك، دار النهضة العربية، لبنان، 1984، ص:127.

(2) محمد سحنون، الاقتصاد النقدي والمصرفي، بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2003، ص:77.

السوية تحتز لتكوين احتياطي اضافي لتدعيم المركز المالي أو لمواجهة أي خسارة غير متوقعة.<sup>(1)</sup>  
ج-الأرباح الغير موزعة: فهي تلك المبالغ التي تعتمد المصرف وعدم توزيعها من إجمالي أرباحه وهي مبالغ مؤقتة بطبيعتها حيث أنه يتم حسابها عند تقدير الموارد المتاحة للإستخدام أو التوظيف.

### ثانيا: الموارد الغير ذاتية(الخارجية)

وهي الموارد المالية التي تتوافر للمصرف من غير المساهمين هي تمثل بصفة عامة النسبة الكبيرة من إجمالي موارده وتتمثل هذه الموارد أساسا في مختلف الودائع التي يحصل عليها المصرف من الأفراد والهيئات

والإيداعات والقروض و من المصاريف التجارية الأخرى سواء كانت محلية أو أجنبية<sup>(2)</sup>.

1-الودائع: وهي تمثل النسبة الكبرى من موارد البنك وهي مبالغ مقيدة في حسابات البنك على انها مستحقة للعملاء وتصنف الى ثلاث أنواع<sup>(3)</sup>:

أ-ودائع جارية أو تحت الطلب: ويكون لأصحابها الحق في سحبها كلها أو جزء منها في أي وقت دون سابق انذار وتستخدم الشيكات او ايصالات الصرف للسحب منها.

ب-الودائع لأجل: وتتميز بقدر معين من الاستقرار النسبي، إذ يحتفظ بها العملاء لآجال محددة لا يجوز لهم السحب منها إلا عند حلول أجلها وتقوم البنوك عادة بدفع مقابل حوله عن تلك الموارد في صورة فوائد تظيفها لقيمة الوديعة كما تشمل أيضا ودائع باختصار لا يجوز لأصحابها السحب منها لغشعار البنك لمدة معينة يتفق عليها في عقد الوديعة.

ج -ودائع التوفير: يقوم العميل بسحب قدر منها في أي وقت يشاء كما أنه يحصل على فائدة مقابل عملية الإيداع وعادة ما يتم الإيداع ويتم استخدام دفاتر التوفير.

د-الودائع المجمدة: وهي تمثل المبالغ التي يحصل عليها من عملاء مقابل آدائها لعدد من المحددات المصرفية ومن بينها احتياطات خطابات الضمان والتي يقدمها العميل بواقع نسبة معينة من قيمة الخطاب المحدد بواسطة البنك او التامينات وفتح الإعتمادات المستندية<sup>(4)</sup>.

2-القروض: وهي الأموال يحصل عليها البنك التجاري من مختلف المؤسسات خاصة منها:

- البنك المركزي

(1) عادل أحمد جشيش، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، دار الجامعية الجديدة، مصر، 2004، ص: 210،

(2) إسماعيل احمد الشناوي وعبد النعيم مبارك، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، مصر، 2000، ص: 254.

(3) مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود والمال- النظرية والمؤسسات النقدية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، دون ذكر بلد النشر، ص: 209.

(4) عاطف جابر طه، تنظيم وإدارة البنوك، دار الجامعية، مصر، 2008، ص 151-152.

- المؤسسات المالية والنقدية المالية والاجنبية

حيث في الكثير من الأحيان يحتاج البنك التجاري في ظروف معينة الى سيولة مما الى الاقتراض لمواجهة هذه الظروف لتغطية طلبات السحب<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: استخدامات أموال البنوك التجارية

يعد جميع البنوك التجارية للموارد المالية من مصدرها المختلفة إذ تقوم بتوزيعها على مختلف الاستخدامات هذه الاستخدامات تختلف بين الأنظمة المصرفية ويمكن أن نتناولها في شكل ثلاث مجموعات رئيسية فيما يلي:

#### أولاً: المجموعة الأولى:

وهي الأصول النقدية التي يمكن وصفها بأنها مجموعة الأصول ذات السيولة التامة وتشمل:<sup>(2)</sup>

**1-النقدية بخزينة البنك:** وتشمل على اوراق النقد القانوني والنقود المساعدة من ونقية ومعدنية وعلى ما يكون في حيازته من عملات أجنبية.

**2-أرصدة البنك التجارية لدى البنك المركزي:** والتي قد تزيد كما يتعين أن يحتفظ به البنك التجاري لدى البنك المركزي كإحتياطي نقدي قانوني وتستخدم كأدوات رقابة على البنوك التجارية من قبل البنك المركزي.

#### ثانياً: المجموعة الثانية:

وتشمل<sup>(3)</sup> غالبية أصول البنك التي يوظف فيها القسم الأكبر من موارده، والتي تبرز الطبيعة المميزة للنشاط التمويلي للبنوك التجارية.

**1-مجموعة الأصول شبه نقدية أو شديدة السيولة:** ويندرج تحتها قيما متنوعة تحت التحصيل تتمثل في مستندات لقيم ماليها تشتريها البنوك من عملائها قبيل استحقاقها وأيضاً أرصدة مستحقة من البنوك سواء كانت بنوك محلية أو في الخارج.

**2- الأوراق المالية الحكومية:** وتتمثل في أدون الخزانة والسندات الحكومية وتتمتع هذه الأوراق بدرجة عالية من السيولة لان البنوك تستطيع ان تخصصها أو تقترض بضمانها من البنك المركزي.

**3- الكمبيالات المخصوصة:** وتتمثل عادة في الأوراق التجارية التي تقبل البنوك التجارية التي تقبل البنوك التجارية خصمها للعملاء وتتضمن عملية الخصم القيام بعملية اقتراض قصير الأجل.

(1) محمود سحنون، مرجع سابق، ص: 78.

(2) صبحي تادريس قريصة، المرجع السابق، ص، ص: 135-138.

(3) المرجع نفسه

4- القروض والسلفيات: وتتمثل في الكيمبيالات المخصصة ائتمان قصير الاجل تمنحه البنوك التجارية لتمويل النشاط التجاري لقطاع الأعمال والتجارة

ثالثا: المجموعة الثالثة:

وهي الأصول التي تكون سيولتها منخفضة جدا ربحيتها مرتفعة جدا بالمقارنة بالأصول السابقة على اعتبارات هدفها الأساسي هي تحقيق الربح وهي تشمل<sup>(1)</sup>:

- القروض طويلة الأجل ومتوسطة الأجل
- الأوراق المالية طويلة الأجل
- الاستثمارات الحقيقية والأصول الثابتة

<sup>(1)</sup> محمود سحنون، مرجع سابق، ص: 79

الأصول ( الاستخدامات )	الخصوم (الموارد)
1- أرصدة نقدية حاضرة:	1- راس المال المدفوع
- نقود حاضرة في خزانة البنك التجاري	2- الاحتياطي القانوني
- أرصدة نقدية مودعة لدى بنك مركزي	3- شيكات واعتمادات دورية وحولات
- أرصدة سائلة أخرى	4- مستحق على البنوك
2- حولات مخصومة:	5- الودائع:
- أدونات الخزينة	- ودايع جارية
- أوراق تجارية	- ودايع لأجل
3- مستحق على البنك	- ودايع باخطار
4- أوراق مالية واستثمارات	- ودايع التوفير
- سندات حكومية	
- أوراق مالية أخرى	
5- قروض وسلفيات:	
- قروض مقابل ضمانات	
- قروض بدون ضمانات	
مجموع الأصول	مجموع الخصوم

المصدر: ضياء مجيد الموسوي، الاقتصاد النقدي، دار الفكر، الجزائر، 1993، ص: 274.



### المطلب الثالث: عمليات البنوك التجارية

البنوك التجارية هي مؤسسات غير متخصصة في عمليات معينة، ولكنها متخصصة في بعض العمليات، ونطلق عليها تعبير الخدمة المصرفية، وسنتطرق إلى أهم العمليات التي يقدمها البنك التجاري على النحو التالي<sup>(1)</sup>:

#### أولاً: العمليات المصرفية العادية

وتتمثل في تقديم مجموعة من التسهيلات للعميل وتتلخص هذه العمليات فيما يلي:

#### 1- الحسابات المصرفية:

عملية الإيداع المصرفي، نفترض أن يتنازل العميل عما لديه من أموال لدى البنك التجاري، لكي يحتفظ له بها له (العميل) أن يستخدمها في مدفوعاته وتسوية معاملاته المالية، وهي تفترض أيضاً أن يساعده البنك في هذه المهمة وسوف يترتب على عملية الإيداع فتح ما يسمى بالحساب المصرفي وإن كان الإيداع المسبق ليس شرط لفتح الحسابات في جميع الأحوال.

وفتح الحساب المصرفي ويحقق للعميل عدة فوائد من بينها استخدام العميل للتسهيلات التي يقدمها البنك فيما يتعلق بتسوية وتنظيم معاملاته المالية ويمكن للعميل أن يحصل على فائدة من الأموال المودعة والخاصة إذا كان الحساب لا يتعلق بحساب جاري وإنما حساب ادخاري (دفتري ادخاري أو حساب ادخاري إسكاني).

أما بالنسبة للبنك فإن هذا الإيداع وما يترتب من فتح حساب سوف يوفر له موارد مالية يغذي بها عمليات الاقتراض والائتمان بالإضافة إلى ذلك هناك العمولات التي يخصمها البنك من المقبوضات أو المتحصلات التي يقوم بها لصالح عميله.

#### 2- منح الائتمان:

وتعني هذه الوظيفة تقديم البنك التجاري مبالغ نقدية سواء ورقية أو كتابية إلى الأفراد ورجال الأعمال والمشروعات على اختلاف أنواعها لآجال مختلفة، وذلك لتمكينهم من مواصلة أعمالهم على أن يقوموا برد هذه المبالغ عند حلول الأجل المتفق عليه وتنوع الأشكال الخاصة بالائتمان الذي تمنحه البنوك التجارية، ويتمثل أهمها فيما يلي:<sup>(2)</sup>

(1) منير إسماعيل أبو شاوور وأمجد عبد المهدي مساعدة ، المرجع السابق، ص: 208.

(2) زينب عوض الله وأسامة محمد الفولي ، المرجع السابق، ص: 106.

أ- **القرض النقدي:** وهو عقد يتحقق عند تقديم الأموال الى المستفيد أو المقترض والذي يتعهد بدفع الثمن ورد قيمة القرض.

ب- **الدفع من تحت الحساب:** أن يسمح البنك لعميله أن يصبح حسابه مدينا في حدود مبلغ معين، أي أن يغطي الحساب في حدود معينة.

ج- **فتح الاعتماد:** هو عبارة عن اتفاق يتعهد البنك بمقتضاها للشخص المفتوح الاعتماد لمصلحته بوضع مبالغ تحت تصرفه بحد أقصى معين وذلك لمدة محددة.

د- **عمليات الخصم:** الخصم هو عملية ائتمانية بمقتضاها يضع البنك تحت تصرف عميله قيمة الورقة التجارية كمبيالة او سند أدني دون انتظار أجل السداد ويقوم البنك بتحميل أجل الدين وتحصيل الورقة التجارية من المدين بقيمتها في موعدها.

ه- **عمليات الائتمان بالمقابل:** وقد يكون هذا المقابل ضمانا شخصيا أو ضمانا عينيا.<sup>(1)</sup>

و- **الائتمان المقدم للتجارة الدولية:** ويتمثل في القرض المستندي يمنح عادة الى المستورد ليتمكن من شراء مبلغ من مصدر اجنبي، أو الاعتماد المستندي فهذا الأخير يرسل الى البنك سندات السلع المشتراة التي ستصبح ضمانا لدى البنك.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: العمليات المصرفية غير العادية(خلق نقود) (الودائع):

الفكرة الجوهرية هنا هل يخلق البنك التجاري نفوذا جديدا وهذه ترجع إلى قيام غالبية الأفراد في العصر الحديث بتسوية مدفوعاتهم بواسطة الشبكات التي يسحبونها على ودائعهم في البنوك التجارية بحيث انه ما يسحب من هذه البنوك في شكل نقود ورقية لا يتجاوز عادة نسبة ضئيلة فقط من حجم هذه النقود المودعة لديهم بحيث لم يعد حجم الودائع التي تلتزم هذه البنوك بإجابة طلبات أصحابها عندما يسحبون شيكات عليها يقتصر فقط على مبالغ الودائع المشتقة التي خلقتها البنوك بإقدامها على اقتراض عملائها أو منحهم الائتمان.<sup>(3)</sup>

وللإجابة على هذا السؤال لابد من معرفة كيف نشأت مديونية البنك تنشأ مقابل حقوق وأصول يحصل عليها هذه الأصول متنوعة ويمكن أن نميز بين حالتين:

**1- الحالة الاولى:** أن تنشأ مديونية البنك مقابل حصوله على نقود نجد اننا بصدد تبادل التزامات بين البنك والفرد ولكن كليهما يتمتع بقبول عام الشيك، ويمكن القول أن كمية جديدة من النفوذ وقد نزلت الى التداول

(1) زينب عوض الله و أسامة محمد الفولي ، المرجع السابق،ص:107-108.

(2) فتح الله العلو، الإقتصاد السياسي- مدا خيل نقود الائتمان، دار الحداثة، لبنان، 1981،ص:377.

(3) زينب عوض الله و أسامة محمد الفولي، مرجع سابق، ص : 111 .

وأن كمية النقود لم تتغير وان تغير شكلها، فقد كانت في شكل نقود مادية تتداول عن طريق التسليم، فأصبحت نقود غير مادية تتداول باستخدام الشيك ويطلق على مديونية البنك في هذه الحالة اسم وديعة حقيقية<sup>(1)</sup>

2- حالة ثانية: أن تنشأ مديونية البنك مقابل أصول أخرى غير النقود حيث تنشأ مقابل دين على الفرد لا يتمتع بقبول عام، فان نقودا جديدة تكون قد نزلت الى التداول، فان اثرت في حجم المديونية تلك الوديعة لا تختلف عن وديعة حقيقية في ان كلا منها بعض صاحبها حقا على البنك، وهي افتراضية تتشأمن عملية ايداع حقيقي.<sup>(2)</sup>

\* وخلاصة القول ان البنك يخلق كمية جديدة من النقود في حالة الودائع الافتراضية وعلى ذلك نستطيع ان نفهم من أن البنك يقوم بخلق النقود عند قيامه بمبادلة الالتزامات، هذه المبادلة لم تضيف شيئا يؤثر في حجم المديونية بالنسبة الى الدائنية، الا أنه يضيف الى السيولة، فالبنك التجاري يخلق نقود جديدة عند مبادلته لالتزامه أو مديونية بمديونية أخرى غير النقود.<sup>(3)</sup>

### المبحث الرابع: واقع وآفاق البنوك التجارية الجزائرية

يعتبر الجهاز المصرفي من أهم العناصر الأساسية في تسيير عجلة الاقتصاد الوطني، فهو أداة للتخطيط المالي من أجل تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المسطرة من طرف السلطات العمومية.

#### المطلب الأول: نبذة عن النظام البنكي الجزائري

إن أول مؤسسة مصرفية في الجزائر في عهد الاحتلال الفرنسي كانت تلك التي تقرر إنشاؤها بموجب القانون الصادر 1943/07/09 لتكون بمثابة فرع لبنك فرنسا، ثم تليها مؤسسة وطنية للخصم وظيفتها الائتمان فقط، أي استقبال الودائع ومنح القروض.<sup>(4)</sup>

كان النظام البنكي في الجزائر كامتداد وظل للنظام المصرفي وكانت وظيفة خدمة الاقتصاد الوطني، وهذا النظام كان بمثابة امتياز للجزائر لم تخصص به المستعمرات الأخرى، ومباشرة بعد الاستقلال ورثت الجزائر هذا النظام لكنه تابع لفرنسا وقد نتج عن ذلك تغيير في مكان المصارف وتوقف نهائيا عن العمل بالإضافة

(1) عادل أحمد حشيش، مرجع سابق، ص226.

(2) زينب عوض الله و أسامة محمد الفولي، المرجع السابق، ص:112.

(3) عادل أحمد حشيش، المرجع السابق، ص:227.

(4) بن عيشي بشير و عبد الله غالم، العنوان: المنظومة المصرفية عبر الإصلاحات الاقتصادية-انجازات وتحديات، الملتقى العلمي الوطني حول: المنظومة المصرفية في الأفق الثالثة منافسة، مخاطر، تقنيات، المركز الجامعي بجيجل، يومي 6-7 جوان 2005، ص:2.

إلى هجرة الإطارات المؤهلة لتسيير البنوك إضافة إلى ذلك سحب الودائع من قبل المعمرين وهجرة رؤوس الأموال،<sup>(1)</sup> وتقليص شبكة الفروع المصرفية وزوال شبكة كاملة لمصارف أخرى كالمصارف الخاصة مثلا وكل هذه العوامل في شل الاقتصاد الجزائري وتأخر انطلاقه خاصة أمام تقاعس ورفض الجهاز المصرفي الأجنبي تمويل الاقتصاد الجزائري المنتهج للنظام الاشتراكي.

إن المتتبع لتطور النظام المصرفي للجزائر المستقلة يمكن إن يرجع إلى ثلاث مراحل تتمثل فيما يلي:<sup>(2)</sup>

- **المرحلة الأولى (1962-1970):** تم فيها تأمين المصارف الأجنبية واقامة اولى المؤسسات المصرفية الوطنية بالتوازي مع الجهاز المصرفي الأجنبي الى غاية 1967 (تاريخ تأمين المصارف المتبقية).
- **المرحلة الثاني:** أدخلت خلال هذه المرحلة بعض الاصلاحات والتعديلات على النظام المصرفي وظهور الهيئة الفنية للمؤسسات المصرفية والهيئة العامة للنقد والقرض والبنك الجزائري للتنمية لتعويض الصندوق الجزائري للتنمية فاسندت له مهمة تمويل الاستثمارات الانتاجية المبرمجة في المخططات الوطنية.
- **المرحلة الثالثة (1982-1985):** عرفت هذه المرحلة اعادة هيكلة العديد من المؤسسات الوطنية الانتاجية والمالية منها البنك الوطني الجزائري الذي انبثق عنه البنك الفلاحي للتنمية الريفية، اختص في تمويل القطاع الزراعي العام والقطاع الخاص، واعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري بانشاء بنك التنمية المحلي المختص بالدرجة الأولى في تمويل المشاريع العمومية للجماعات المحلية الولائية والبلدية.
- كما عرف الاقتصاد الوطني في نهاية هذه المرحلة (1985) صعوبات مالية نتيجة انخفاض ايرادات الدولة من العملة الصعبة بسبب تدهور أسعار المحروقات وانخفاض قيمة الدولار، الأمر الذي أدى الى توقف معظم المخططات التنموية والدخول في مرحلة التفكير في اعادة النظر في المبادئ تسيير الاقتصاد.

### المطلب الثاني: النظام البنكي على ضوء الإصلاحات

دخل الاقتصاد الجزائري وقطاعه المصرفي في مرحلة اختيار وتحدي حقيقية بالرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة بداية من القانون رقم 86-12 المؤرخ في 14/08/1986 والمتعلق بنظام البنوك والقروض وقانون 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 والمتعلق بالنقد والقرض والقوانين الأخرى ويمكن الوقوف على أهم الإصلاحات التي حظيت بها المنظومة المصرفية الجزائرية من خلال تصنيفها إلى مرحلتين:

<sup>(1)</sup> بودلال علي و سعيداني محمد، **العنوان: فعاليات النظام المصرفي الجزائري بين النظرية والتطبيق**، الملتقى الوطني الأول: حول المنظومة المصرفية، المركز الجامعي، جيجل يومي 6-7 جوان، 2005، ص:3.

<sup>(2)</sup> بلعزوز بن علي و كتوش عاشور، **العنوان: واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح**، الملتقى العلمي حول: المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية- واقع وتحديات، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، يومي 14-15 ديسمبر 2004، ص:491-493.

أولاً: مرحلة الإصلاحات الأساسية قبل 1990: لقد شهدت الفترة الممتدة من 1986-1988 محاولة إصلاح المنظومة المصرفية والمالية وقد تجسد بتعديل النصوص التشريعية والتنظيمية، حيث تم إصدار القانون 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 وهو قانون خاص بنظام البنوك وشروط الاقتراض حيث أن التوصية بوجود ضمان النظام المصرفي لمتابعة استخدام القروض التي يمنحها إلى جانب دراسة الوضعية المالية للمؤسسات المقترضة للتخفيف من عدم التسديد<sup>(1)</sup>. جاء صدور قانون 1986 قبل صدور قوانين الإصلاحات عام 1988، وعليه فإن بعض الأحكام التي جاء بها لم تعد تتماشى مع هذه القوانين، كما أنه لم يأخذ بالاعتبار المستجدات التي طرأت على مستوى التنظيم الجديد للاقتصاد وكان من اللازم أن يكيف القانون التنفيذي مع هذه القوانين بالشكل الذي يسمح بانسجام البنوك كمؤسسات مع القانون 88-01 الصادر في 12/01/1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وفي هذا الإطار جاء القانون 88-06 الصادر في 12/01/1988 المعدل والمتمم للقانون 86-12 ومضمون قانون 1988 هو إذن إعطاء الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد.<sup>(2)</sup>

وفي إطار المصادقة على القانون 88-06 يمكن أن نستنتج العناصر الرئيسية التي جاء بها فيما يلي:

- منح الاستقلالية المالية للبنوك بصفتها مؤسسات اقتصادية عمومية
- التأكيد على دور البنك المركزي في ضبط وتسيير السياسة النقدية<sup>(3)</sup>
- يعتبر البنك شخصية معنوية تجارية تخضع لمبدأ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي
- يمكن لمؤسسات القرض أن تلجأ للجمهور من أجل الاقتراض على المدى الطويل كما يمكننا أن تلجأ إلى طلب ديون خارجية<sup>(4)</sup> في ماي 1989 تم انشاء سوق النقد مابين البنوك التجارية.

ثانياً: مرحلة ما بعد إصلاحات 1990:

إصلاح قانون النقد والقرض سنة 1990/04/14 والذي أعطى أكبر واستقلالية للبنك المركزي وتوسيع صلاحياته إلى التدخل في السوق المالي والنقدي في سنة 1992، توقف البنك عن فرض حدود قصوى انتمانية على إقراض البنوك التجارية وبدأ في الاعتماد في إعادة تمويل الاقتصاد.<sup>(5)</sup>

(1) نجار حياة، العنوان الإصلاحات النقدية ومكانة الحبطة المصرفية بالجزائر، الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الأفقية الثالثة -

مناقسة-مخاطر-تقنيات، المركز الجامعي، جيجل، يومي 6-7 جوان 2005، ص 1

(2) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص: 195 .

(3) باشوندة رفيق وسليمان زناقي، العنوان: عوامل نجاح الجهاز المصرفي الجزائري، الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات

الاقتصادية- واقع وتحديات، جامعة حسبية بن بو علي، شلف يومي 14، 15- ديسمبر 2004، ص: 68.

(4) الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص: 195 .

(5) تمجدين نور الدين وعرابة الحاج، العنوان: تحديات القطاع المصرفي في الجزائر - الإستراتيجية والسياسة المصرفية - المؤتمر الدولي حول

الإصلاح النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات العالمية الراهنة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 11-12 مارس 2008، ص: 2.

لقد عقدت الجزائر مع صندوق النقد الدولي سنة 1994 برنامجا للاستقرار الاقتصادي وبرنامجا للتمويل الموسع في السنة الموالية لمدة ثلاث سنوات حيث باشرت سلسلة الإصلاحات في المجال النقدي والمالي حيث تم التركيز على إقامة إدارة نقدية تعتمد على عوامل وآليات السوق من أجل حكم أهداف استقرار اقتصادي على مستوى الكلي.

ولمعالجة الضعف الذي مسى توزيع الائتمان خلال سنوات سابقة انتقل بنك الجزائر في أواخر سنة 1994 إلى استخدام أدوات السياسة النقدية غير المباشرة لمعالجة الضعف وذلك لما لدى الأدوات النقدية من مزايا تنتج الرقابة النقدية الفعالة بدرجة تفوق ما سمح به القيود المباشرة .

- لقد شرع بنك الجزائر ابتداء من أكتوبر 1994 في فرض احتياطي الزامي على البنوك التجارية

بنسبة 3 % من الودائع المصرفية خارج الودائع بالعملة الأجنبية وقد تعززت فعالية الإدارة النقدية في شهر ماي 1995، باتخاذ بنك الجزائر لخطوة جديدة تمثلت في استخدام آلية المزادات والاتفاقات وإعادة الشراء بهدف توفير السيولة النقدية للبنوك التجارية وتقوية دور أسعار الفائدة بداية من سنة 1996 عمدت الحكومة إلى اتخاذ خطوة أخرى نحو تحقيق الأسواق المالية، حيث بدأت في تنفيذ نظام مزادات بصفة رسمية وبيع سندات الخزينة القابلة للتداول في سوق النقد ، وزيادة على ذلك تم إنشاء سوق للنقد الأجنبي فيما بين البنوك يسمح للبنوك التجارية بأن يكون لديها مراكز لعملات أجنبية والمتاجرة فيما بينها<sup>(1)</sup>.

وفي أوت 2003 لقد صودق على إصلاح قانون النقد والقرض من قبل البرلمان لكونه يسمح لبنك الجزائر بممارسة صلاحيات بشكل أحسن:

- تم الفصل بين مجلس الإدارة المكلفة بتسيير البنك لمؤسسة، وبين مجلس النقد والقرض الذي يمارس اختصاصات جوهرية في مجال سياسة النقد والقرض.

- توسيع صلاحيات مجلس النقد والقرض المخولة باختصاصات في مجال السياسة النقدية وسياسة الصرف والتنظيم والاشراف وأنظمة الدفع.

- إقامة هيئة رقابية مكلفة بمهمة متابعة نشاطات البنك.

- ينظم سيولة أفضل في انسياب المعلومات المالية التي أصبحت ضرورية بحكم مكافحة الآفات المعاصرة.

- يسمح بضمان حماية أفضل للبنوك وللأساحة المالية والادخار العمومي.

<sup>(1)</sup>مارون الطاهر والعقون نادية، العنوان: الجهاز المصرفي الجزائري ومتطلبات العولمة المالية، الملتقى الوطني الأول: حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة:مناقشة،مخاطر، تقنيات،جامعة جيجل، يومي6-7 جوان 2005،ص:13-14.

- يصدر مجلس النقد والقرض نظام يحدد الحد الأدنى الجديد لراسمال البنوك والمؤسسات المالية وسيعمل على هذا الأساس بنك الجزائر على تعزيز التقييم لطلبات الاعتمادات الجديدة.<sup>(1)</sup>

المطلب الرابع: معوقات تطوير النظام البنكي

يعتبر النظام المصرفي بمثابة القلب النابض لكل الاقتصاديات ولقد أصبح تطويره من الحتميات الاقتصادية خصوصا بالنسبة للدول السائرة في طريق النمو، كما قد أضى من العسير بالنسبة للجزائر ويمكن تقسيم هذه المعوقات إلى مرحلتين:

**أولا: معوقات ما قبل مرحلة الإصلاح:**

يمكن أن نخلص أن النظام البنكي في ظل طيلة العقود الثلاثة التي مضت يتخبط في متاهة من النصوص والتشريعات والنظم التي جعلت منه أداة لتحطيم البنية الاقتصادية بالرغم من المحاولات العديدة لتطويره، غير أن النتيجة المستخلصة من التجربة تتمثل فيما يلي:<sup>(2)</sup>

- محدودية صلاحيات البنك المركزي
- سيطرة الخزينة العمومية في مجمل عمليات التمويل التي هي في الأساس من مهام البنوك التجارية
- شمولية صلاحيات وزير المالية التي وصلت إلى درجة تحديد أسعار الفائدة الموكلة في الأساس إلى البنك المركزي.
- طبيعة ملكية البنك التجاري والتي كانت ملكا للدولة حيث كانت مجرد أداة تنفيذ سياسية.
- ضعف معدلات الفائدة التي لم تكن تشجع عملية الادخار.
- اقتصر مهمة البنوك التجارية على جمع الموارد وتخصيصها أو توجيهها وفقا للمخطط الوطني للقرض، والمتضمن ضمن الخطة الوطنية للتنمية.

**ثانيا: معوقات ما بعد الإصلاحات:**

وهي تتعلق بالنظام: الظرف الخاص الذي ميز عشرية التسعينات وكان ذريعة من أجل الإبقاء على السياسات السابقة والمتمثلة في ممارسات لا تتماشى ونصوص الإصلاحات الجديدة.

<sup>(1)</sup> رحمانى موسى ومشمش نجاة، **العنوان: النظام المصرفي في ظل برنامج الإصلاح الهيكلي، الملتقى الدولي الأول: المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة** مناقشة مخاطر وتقنيات، المركز الجامعي، جيجل، يومي 6-7 جوان 2005، صص 14-15.

<sup>(2)</sup> تركي لحسن و مخلوفي عبد السلام، **العنوان: معوقات تطوير النظام البنكي، الملتقى الوطني الأول حول: المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 أفريل 2006، صص: 6-8.**

- غياب التنافسية<sup>(1)</sup> في السوق المصرفية الجزائرية مما جعل المنظومة المصرفية عرضة للمنافسة الشرسة من قبل المؤسسات المصرفية الدولية في مجال النشاط المصرفي.
- رغم التدابير للتقليل من الملكية العامة للمؤسسات المصرفية إلا أن هذه الاجراءات لم يصاحبها تقليص في التحكم وادارة المنظومة المصرفية بل بقيت تابعة للجهاز الوصية.
- تشكو المنظومة المصرفية من ضعف في القدرات البشرية ذات الكفاءات العالية وليس في الخدمات المصرفية التقليدية بل في مجال القدرة على التأقلم ومواكبة التغيرات المتتورة والمشاركة في مجال صناعة الخدمات المصرفية والتقدم الحاصل في تكنولوجيا المعلومات وثورة الاتصالات والعولمة المالية.
- نقص الوعي المتعلق بتعزيز الثقة بين أوساط الجمهور والمتعاملين مهما كان حجم تعاملهم ومدى قدرتهم على توسيع قاعدة المتعاملين في المراحل المقبلة والتي يفترض أن تحكم آلية السوق ومعايير الكفاءة والفعالية في مجال الوفاء بمتطلبات سوق الخدمات المصرفية.
- أن المنظومة المصرفية تتجه تدريجيا إلى العولمة المالية والسؤال المطروح هو مدى قدرتها على الالتزام بقوانين منظمة التجارة العالمية ومدى مقدرتها على مواكبة ومواجهة البنوك التجارية العملاقة التي تتميز بالاندماج المتواصل في قطاع صناعة الخدمات المصرفية والمالية العالمية، وكذلك مدى قدرتها على مواجهة البنوك الاليكترونية التي تتميز بقدرتها على تقديم الخدمات المصرفية في أي وقت.

(1) محمد يعقوبي وتوفيق تمار، العنوان: تقييم المنظومة المصرفية الجزائرية، الملتقى الوطني الاول: حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 افريل 2006، ص: 8.



### خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة لهذا الفصل يمكن القول أن البنك يحتل منذ فترات طويلة أهمية بالغة في مختلف المنظومات الاقتصادية، وتزداد أهميته من يوم لآخر مع التطورات الهامة لذلك لم تعد النشاطات البنكية أمرا محصورا في نطاق ضيق يتكون من مجموعة من المتعاملين ولكنها أصبحت عملية يومية تهتم قطاعا واسعا من الأفراد والمؤسسات والمنظمات نظرا لما يقوم به في سبيل توفير الوظائف الملائمة التي تسمح لهذا الاقتصاد بالتطور في ظل وضع يتميز بالاستقرار وما يملكه من إمكانيات تمكنه من تجميع واستخدام الأموال من مصادرها المختلفة وإعادة استخدامها واستثمارها في شتى القطاعات، من بين هذه القطاعات قطاع السكن الذي يعتبر من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدول، وهذا النظام يرتكز على مدى مساهمة البنوك التجارية فيه. لهذا يجب أن تعطى أهمية بالغة لهذا المجال من طرف الدولة لتحقيق قاعدة مالية مربحة وتنمية اقتصادية واجتماعية.

الفصل الثاني:

# تمويل قطاع السكن في الجزائر

### تمهيد:

إن إمداد المؤسسات بالأموال اللازمة لإنشائها أو توسيعها يعتبر من أعقد المشكلات التي تواجهها التنمية الاقتصادية في أي بلد كان، وإن الكيفية أو الطريقة التي تحصل بها المؤسسات على ما تحتاجه من أموال للقيام بنشاطها هي أول ما يفكر به كل مسير، وبقدر ما يكون حجم التمويل كبيرا بقدر ما يكون العائد والربح الذي يعتبر هدف أي نشاط اقتصادي كبيرا.

لذا اهتمت معظم الدول ومن بينها الجزائر بقطاع السكن الذي يعتبر من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة معظم الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية.

لقد إنتمت الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية التسعينات بنظام التمويل، يهدف إلى تغطية احتياجات السكن بالاعتماد على جزء من موارد الخزينة العمومية، مضافا إليها المدخرات المجمعّة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهذا لإتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن بأسعار تتوافق مع إمكانياتهم.

وتناولنا في هذا الفصل ما يلي:

**المبحث الأول : التمويل أشكاله ومصادره.**

**المبحث الثاني : السكن والتمويل السكني وعوامل انجاز السكنات .**

**المبحث الثالث : الأنظمة السكنية المطبقة من طرف الدولة.**

**المبحث الرابع : نموذج تمويل السكن في الجزائر.**

**المبحث الخامس: مشكلة قطاع السكن في الجزائر واستراتيجيات الدولة لمواجهة المشكل.**

### المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل

يعتبر التمويل من المواضيع الهامة التي تزيد أهمية في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز وقد شهد حقل التمويل والاستثمار تطورات سريعة في كثير من السنوات ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل بشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال والتمويل في الواقع وسيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة.

#### المطلب الأول: تعريف التمويل وأشكاله

تختلف وجهات نظر الباحثين في تقديم تعريف دقيق للتمويل ومن هذه التعاريف ما يلي:

##### أولاً: تعريف التمويل:

-التمويل من وجهة النظر الضيقة يعني "مجملة وسائل الاقتراض التي تمكن المؤسسة من ضمان استمراريتها".

-كما يعرفه بيش " بأنه إمداد المؤسسة بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة".

-ويعرف أيضا " بأنه إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة".<sup>(1)</sup>

-كما يعرف أيضا على أنه "عملية توفير المبالغ اللازمة لدفع وتطوير مشروع خاص وعام".<sup>(2)</sup>

-ويعرف التمويل بأنه "البحث عن الطرائق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرائق

والحصول على المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المنشأة المالية".<sup>(3)</sup>

##### ثانياً: أشكال التمويل:

هناك عدة أشكال للتمويل ومن بين هذه الأشكال يمكن ذكر ما يلي:<sup>(4)</sup>

#### 1- التمويل المباشر: هذا النوع من التمويل يعبر عن العلاقة المباشرة بين المقرض والمقترض والمستثمر

تدخل أي وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي وهذا يتخذ صور متعددة باختلاف المقرضين (مؤسسات،

أفراد، هيئات )

(1) كبير سميترافاسم حسنة، العنوان: تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، إدرار، يومي 24-25 أفريل 2007، ص:124.

(2) 52: 18/12/2012، <http://www.clubnada.jeean.com>.

(3) هيقم محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص: 77.

(4) أحمد السيد الكردي، أهم نظريات وظيفة التمويل، دليل المدير المالي بمنظمات الأعمال العصرية، 2010، ص: 5.

أ-المؤسسات: بمقدرة المؤسسات المالية أن تحصل على قروض وتسهيلات ائتمانية من مورديها أو من عملائها أو حتى من مؤسسات أخرى إلا أنها يمكن أن تخاطب المدخرين الذين يرغبون في توظيف أموالهم دون أن يرتبط نشاطهم مباشرة بالنشاط الاقتصادي للمؤسسة والصور هنا تتمثل في:

- اصدار أسهم للعام والخاص
- اصدار السندات
- الائتمان التجاري
- التمويل الذاتي
- تسهيلات الاعتماد

ب-الحكومة: تلجأ الحكومة في بعض الأحيان إلى التمويل المباشر عن طريق الاقتراض من الأفراد والمؤسسات من خلال إصدار سندات متعددة الأشكال ذات مدة زمنية مختلفة وأسعار فائدة متباينة ومن أهم السندات نجد أدونات الخزينة.

2- التمويل غير المباشر: يعبر هذا النوع عن كل طرف وأساليب التمويل غير المباشرة والمتمثلة في الأسواق المالية والبنوك أي كل المصادر المالية التي فيها وسطاء ماليين، حيث يقوم الوسطاء المتمثلين في السوق المالية وبعض البنوك، بتجميع المدخرات المالية من الوحدات الاقتصادية التي تحتاجها، فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول التوفيق بين متطلبات مصادر الادخار ومتطلبات مصادر التمويل.<sup>(1)</sup>

3-التمويل المحلي: ويعتمد على المؤسسات والأسواق المالية المحلية وهو يضم المصادر المباشرة وغير المباشرة المحلية (قروض بمختلف أنواعها، أوراق مالية وتجارية بمختلف أنواعها) وهذا النوع من التمويل يخدم قطاع المؤسسات الاقتصادية أكثر من الهيئات الحكومية.

4-التمويل الدولي: يعتمد هذا النوع من التمويل بالدرجة الأولى على الأسواق المالية الدولية مثل البورصات ، الهيئات المالية الدولية أو الإقليمية مثل صندوق النقد الدولي أو البنك العالمي للإنشاء والتعمير وبعض المؤسسات الإقليمية بالإضافة إلى البرامج التمويلية الدولية التي في شكل إعانات واستثمارات. <sup>(2)</sup> و الأصل أن تكون الإعانات الأجنبية (منح لا ترد أو قروض ميسرة) في صورة نقدية بعملة الجهة

(1) أحمد السيد الكردي، المرجع السابق، ص: 06.

(2) 12 : 14 , 30/12/1212 , <http://www.saaid.net>

المانحة تخصصها الدولة المستفيدة إلا أن هذه الإعانات قد تتخذ صور عينية مختلفة.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: مصادر التمويل

يمثل هيكل التمويل الجانب الأيسر من الميزانية العمومية للمؤسسة ويعبر عن تركيز أو مكونات الأموال التي بموجبها يتم الأصول المتمثلة في الجانب الأيمن من الميزانية العمومية حيث يمكن تمويل هذه الأصول من مصادر متعددة ومن بين هذه المصادر التي يمكن تقسيمها في الشكل الموالي:

### أولاً: مصادر التمويل قصير الأجل:

تستخدم القروض قصيرة الأجل لتمويل الاحتياجات المالية المؤقتة ولتمويل الاستثمارات في الأصول المتداولة:

#### 1- الائتمان التجاري:

هو تمويل مالي تقوم به مؤسسة مالية بشراء بضاعة أو مواد أولية أو خامات من شركة أخرى فإنها لا تضطر إلى دفع ثمن هذه المشتريات نقداً أو خلال هذه الفترة (من تاريخ الحصول على البضاعة حتى تاريخ تسديد الثمن...) فان المشتري يصبح مدين للمورد وتسجل قيمتها تحت حساب الموردين أو حسابات أوراق الدفع.<sup>(2)</sup>

#### 2- الأوراق التجارية:

يعتبر هذا النوع من الائتمان المصدر الذي تستخدمه المؤسسات العمومية ماليا سواء كانت كبيرة أو متوسطة هذا التمويل تقوم به المؤسسة بطرح ما يسمى بالسند الاذني للبيع في السوق المالي للمستثمرين والبنوك معا، تكون قيمة هذه السندات بقيمة ما تحتاج المؤسسة وتقسم قيمتها إلى مبالغ محددة كل مبلغ يمثل قيمة السند الواحد وبشكل مضاعفات وتتراوح مدة إصدار هذه السندات من أيام إلى فترة تقل عن سنة.<sup>(3)</sup>

#### 3- الائتمان المصرفي:

تقدم المؤسسات المالية ومنها البنوك خدمات كثيرة وفي مجالات عديدة للمؤسسات التجارية والصناعية لتتمكن هذه المؤسسات من ممارسة عملياتها وأنظمتها. مثل شراء الأصول الثابتة والمتداولة وتسهيل عمليات الدفع، والاستيرادات وتتعهد المؤسسات اعتمادا كبيرا على البنوك التجارية في تمويل عملياتها قصيرة الأجل.<sup>(4)</sup>

(1) سمير محمد عبد العزيز، التمويل العام، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، 1998، ص: 309.

(2) عبد الغفار حنفي، أساسيات التمويل الإدارة المالية، الدار الجامعية الإبراهيمية، مصر، 2007، ص: 449.

(3) هيثم محمد الزغبى، مرجع سابق، ص: 85.

(4) المرجع نفسه، ص: 80.

### ثانيا: مصادر التمويل متوسطة الأجل:

يمكن أن يتميز التمويل متوسط الأجل عن باقي التمويلات الأخرى بأنه ذلك النوع من القروض الذي يتم سداده في فترة تزيد عن السنة ولكن تقل عن عشر سنوات، الذي يتم سداده في فترة تزيد عن السنة ولكن تقل عن عشر سنوات، وينقسم بدوره إلى قسمين:<sup>(1)</sup>

#### 1- قروض مباشرة متوسطة الأجل:

عادة يتم سداد هذه القروض بصورة منتظمة على مدار عدة سنوات تمثل عمر القروض. ويطلق على أقساط السداد في هذه الحالة مدفوعات الامتلاك وعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين أو بأي نوع من أنواع الضمانات الأخرى، ولا شك أن هناك بعض الاستثناءات من هذه القواعد في بعض الأحيان وتمثل البنوك وشركات التأمين المصدر الرئيسي لهذه القروض.

#### 2- التمويل بالاستئجار:

تهدف معظم المؤسسات إلى تحقيق هدف الامتلاك سواء كانت مباني أو معدات وقد ظهر في السنوات الأخيرة في معظم الدول اتجاه نحو الاستئجار هذه التسهيلات بدلا من شرائها، فقد أصبح الاستئجار يشمل جميع الأصول الثابتة تقريبا.

فان الاستئجار يشبه الاقتراض إلى حد كبير ويتخذ الاستئجار أشكالا عديدة أهمها:<sup>(2)</sup>

أ- البيع ثم الاستئجار: وفي هذا النوع تقوم المؤسسة بتملك أراضي ومباني ومعدات من نوع معين وبيعها إلى مؤسسات مالية، وتقوم باستئجار الأصل المباع لمدة محددة وبشروط خاصة.

ب- استئجار الخدمة (الاستئجار التشغيلي): يتضمن هذا الاستئجار كلا من خدمات التمويل والصيانة وقد بدأ استئجار السيارات والحاسبات الاليكترونية وغيره ينتشر على نطاق كبير في الوقت الحالي، ويتطلب هذا النوع أن تقوم المؤسسة مالكة هذه الأصول بصيانتها على أن يتضمن فقط الاستئجار تكلفة العمليات أن عقود الاستئجار عادة تعطي المستأجر حتى إلغاء العقد وإرجاع الأصل قبل انتهاء مدة العقد الأساسية وبإمكانه أيضا التخلص من الأصل في حالة التطور التكنولوجي أو في حالة انتهاء الحاجة إلى هذا الأصل.

(1) جميل احمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، بدون ذكر سنة النشر. ص، ص: 369-373.

(2) مرجع نفسه، ص ص 373-374 .

ج- الاستئجار المالي: ويتميز بأنه لا يتضمن خدمات صيانة ولا يمكن إلغاؤه،، ولا بد من سداد قيمة الأصل بالكامل ويتم هذا النوع من الاستئجار على أساس الخطوات التالية:

- اختيار الاصل من قبل المؤسسة التي تقوم بهذا النوع والتفاوض مع المنتج أو المؤسسة في كل الأمور
- قيام المؤسسة بعملية الاتفاق مع احد البنوك بشراء الاصل من المنتج أو الموزع على أساس أن تقوم باستجاره بمجرد شراؤه.

### ثالثا: مصادر التمويل طويلة الأجل

بعد الانتهاء من معرفة القروض المباشرة متوسطة الأجل والتمويل والاستئجار باعتبارها أهم مصادر التمويل متوسط الأجل سنقوم بتلخيص أهم المصادر الرئيسية التي تستخدم التمويل طويل الأجل وستكون على النحو التالي: (1)

#### 1- الأسهم العادية:

تمثل الأسهم أموال الملكية في المشروع حيث يتكون رأس مال الشركة المساهمة في عدة حصص متساوية تسمى بالأسهم، وتمثل الأسهم العادية المصدر الرئيسي للتمويل الدائم للمشروع خاصة في حالة المؤسسات التي تكون في أول مراحل التشغيل، ويرجع ذلك إلى أن إصدار الأسهم لا يترتب عليه التزام المشروع يدفع عائد ثابت لحملة الأسهم.

#### 2- الأسهم الممتازة:

ويطلق عليها هذا الاسم لان أصحاب الأسهم الممتازة يمتازون عن أصحاب الأسهم العادية بأن لهم حق الأولوية في الأرباح كما لهم أولوية الحصول على قيمة الأصول ولكن في مقابل هذه الامتيازات نجد انه لا يكون لحملة الأسهم الممتازة أي حقوق التصويت أي عدم التدخل في إدارة المشروع. وتحصل الأسهم الممتازة على عائد معين إما أن يتخذ كنسبة من القيمة الاسمية للسهم أو تحدد في شكل مبلغ معين.

#### 3- الأرباح المحتجزة:

تمثل الأرباح المحتجزة مصدرا داخليا هاما يستخدم لتمويل الاحتياجات المالية طويلة الأجل للمؤسسة وتمثل الأرباح المحتجزة هذا الجزء من الأرباح التي يتم الاحتفاظ بها داخل المؤسسة لغرض الاستثمار.

(1) محمد صالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية- مدخل اتخاذ القرارات،الدار الجامعية،مصر، 2004 ،ص،ص:348-350.



وتفضل المؤسسات تمويل احتياجاتها طويلة الأجل باستخدام الأرباح المحتجزة وذلك لتجنب زيادة حقوق التصويت أو لتجنب الأعباء الثابتة التي تترتب عن بيع الأوراق المالية .

#### 4-السندات:

يعرف سند القرض بأنه سند إذني طويل الأجل يتعهد مصدره بسداد قيمته الاسمية والفوائد المترتبة عليه في تاريخ معين.(1)

#### المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها

قد تواجه المؤسسات أثناء عملية التمويل للمشاريع عدة مخاطر تكون سببا في تعطيلها أو سببا في زيادة تكاليف الإنتاج، والتي تتبناها المؤسسة من قبل وتنقسم هذه المخاطر عموما إلى ثلاث أنواع:

أولاً: مخاطر التمويل:هناك العديد من المخاطر يمكن تلخيصها فيما يلي:(2)

#### 1-مخاطر مادية:

وهي المخاطر التي تتلف بعض السلع المادية التي هي نتاج العمل الذي تم تمويله، وفي هذه الحالة تكون صعوبة في تسديد المبالغ التي تم اقتراضها، مما يلحق خسارة كبيرة، أي تكاليف إضافية والأمثلة على هذا النوع كإتلاف أو اختلاس السلع الموجودة في المخازن أو الموارد الأولى

#### 2 - المخاطر الفنية:

أن التسيير الجيد للمؤسسة يسمح بتحقيق الأهداف المتوقعة مستقبلا أو حتى الوصول إلى نتائج أفضل ومن ثم فإن سوء التسيير من طرف مسيري المشروع يسبب في تعطيل مدة انجازه وتحمل المؤسسة تكاليف إضافية غير مرغوبة فيها.(3)

#### 3-المخاطر الاقتصادية:

وتنقسم إلى نوعين أساسيين هما:

- خطر تدهور حجم الطلب على المنتج النهائي أو انخفاض رقم الطلبات على النتاج ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها:(4)

- سوء تقدير الرغبات واحتياجات المستهلكين بين نقص الخبرة وقلة المعلومات

(1) عبد الحليم كراجة وآخرون، الإدارة والتحليل المالي أسس، مفاهيم، تطبيقات، دار الصفاء للنشر والتوزيع،الأردن،2000،ص:89.

(2) طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن،2010،ص:22.

(3) <http://www.3qarsa.net/t1043> 21/03/2013 13:44

(4) طارق الحاج، مرجع سابق، ص:23.

- المنافسة الكبيرة في السوق

- وجود نقص في السلع المنتجة

\* مخاطر عدم كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له وبالتالي لا يمكن انتاجه.

**ثانيا: تفادي المخاطر:**

لا يستطيع أي شخص أن ينفي المخاطر ولكن لا يستطيع أن يتفادها ويقلل قدر الامكان من آثارها وذلك من خلال ثلاث طرق هي: (1)

**1-الإجراءات المناسبة التي تحتوي على نفقات خاصة:**

يمكن القول تقريبا أن كل نوع من الخطر يمكن أن ينخفض إلى حد ما عن طريق زيادة إجراءات الاحتياط ضده، مثلا خطر توقف الإنتاج يسبب نقص في مادة رئيسية من الإنتاج من الممكن أن يزول إذا أنشئ احتياطي كاف من المخزون من هذه المادة ومن الأمثلة على ذلك قيام اليابان بوضع عجلات جديدة متحركة في أساس المباني الشاهقة حتى تقاوم الزلازل وهذا يتطلب نفقات إضافية.

**2- تحويل الخطر إلى تكاليف منتظمة وتجميعها مع الأخطار المتشابهة التأمين:**

بمعنى استبدال النتائج الناجمة عن المخاطر إلى تكاليف سنوية تدفع لشركات التأمين تتعهد هذه الأخيرة بأن تعوض الخسائر الناجمة عن أي سبب طبيعي وذلك مقابل قسط سنوي.

وهناك عدة أنواع من المخاطر الطبيعية والتي يمكن تحويلها إلى تكاليف سنوية منتظمة عن طريق التأمين وذلك مثل أخطار الحريق، الفيضانات، غرق السفن، السرقة وغيرها وعلى أية حال يوجد حالتين يجب أن تتوفر حتى يكون الخطر قابل للتأمين وهي:

- يجب أن لا يزداد الخطر

- يجب أن يكون الخطر منفصلا ومستقلا

**3-مقابلة الأخطار الأخرى التي تعمل على الاتجاه العكسي:**

أي خطر الخسارة التي تصاحب فرص الربح، فليس نادرا أن نجد الخسارة لشخص ما فائدة بالنسبة لشخص آخر.

(1) المرجع نفسه، ص ص: 24-25.

### المبحث الثاني: عموميات عن السكن والتمويل السكني

أن التطور الذي عرفه مجال البناء والتعمير، يعتبر إحدى السمات الهامة حيث ظهر هذا التطور لضرورة الحاجة إليه.

لذا ظهرت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها أعطت دفعا قويا للإمام بالمشاكل التي عرفها القطاع في حياة الأمم في مختلف برامجها التنموية وعليه حاولنا في هذا المبحث إعطاء صورة مبسطة حول السكن والتمويل السكني فيما يلي:

#### المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه الاقتصادية

يعتبر السكن من المجالات الواسعة للاستثمار حيث يتميز بعدد من الخصائص الاقتصادية إذ يعتبر البذرة الرئيسية لادخار العائلات ذوي الدخل المرتفع والمتوسط على السواء وللتعرف على السكن أكثر يمكن ذكر صورة واضحة ومبسطة حول السكن وأهميته الاقتصادية.

#### أولاً: مفهوم السكن

- السكن (لغويا): "هو المنزل أو البيت".<sup>(1)</sup>
- أما المفهوم البسيط للسكن و"الذي يتألف عادة من الجدران والسقف ويبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، أن مفهوم السكن الذي يتطلع اليه الانسان حتى يعيش فيه بكل راحة واستقرار، هو ذلك الحيز المكاني وباعتبار الفرد كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة".<sup>(2)</sup>
- يمكن النظر للسكن على أنه "حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة".<sup>(3)</sup>
- المفهوم الواسع: وهو الذي لا يقتصر على مجموعة الجدران الاربعة ومال يعلوها من السقف، بل على ما يشمل عليه من الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع له لكي يقبل الانسان على العيش في هذا المبنى بكل راحة واستقرار.

(1) دبابش رفيقة، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن في الجزائر، الجزائر، 2005، ص:20.

(2) G.E.Havel, halatat et logement, presse universitaire de France, France, 1968, p :10

(3) Nivit Adam Adela, the economic problem of housing, ed lead ,me camil llio, England, 1975,p :189.

وتجمع الآراء على أن السكن يعتبر إحدى مفردات مستوى المعيشة، وهي المعاني التي تقع فيما يلي: (1)  
\*المأوى: وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إذ لم تعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة ويمكن القول أن السكن ليس مكان للايواء فقط ولكنه محيط للتنشئة الاجتماعية ومجال لإقامة العلاقات الاسرية.

\*الحماية: هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن احد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذين يخافون المخاطر أيا كان نوعها، وبناء عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار والرضا، والافتقار يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقا لهذا الهدف المنشود.

\*المرافق والخدمات العامة: وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر وعن ضرورة أن تتوافر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها يمكن أن يعود على الفرد والأسرة والمجتمع.

\*جزء عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة: بحيث تتم عملية انشاء السكنات في اطار الخطة العامة للبلاد وهو يعني باختصار اقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي ويتوفر لها الاراضي الواسعة لإقامة المباني ومختلف الاطر الأساسية المادية وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الانساني.

### ثانيا: الخصائص الاقتصادية للسكن

يمكن التمييز بين السكن كسلعة والسكن كخدمة، ومن التمييز بين سوق سلعة السكن وسوق خدمة السكن (الإيجار) والسبب في ذلك يعود إلى أن بعض الأسر تبحث عن اقتناء مساكن واسر أخرى تبحث عن الكراء أو الإيجار فقط، والسكن كسلعة يتميز بجملة من الخصائص تجعله يختلف عن بقية السلع أو المنتجات ومن أهمها: (2)

- السكن سلعة معمرة، وذلك أن المباني تتميز بفترة حياة طويلة قد تصل إلى قرون وذلك حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية التي يستعملها لسنوات عديدة كالمغاسلات والتلاجات وغيرها.

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ دة، إقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988، ص 13-14.

(2) جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص: 15.

- السكن سلعة مرتفعة الثمن، مما يجعل عدد كبير من الاسر ذات الدخل المنخفض غير قادرة على شراء أو بناء مساكن لائقة، وحتى في الدول عالية الجودة، وهو ما يستدعي تدخل السلطات العمومية في جميع الدول لتوفير السكن للفئات ذات الدخل الضعيف باعتبار أن ذلك يشكل عنصرا من سياستها الاجتماعية.
  - السكن سلعة ثابتة، أي يوجد في منطقة محددة لذلك قد تظهر زيادة في العرض في منطقة أو مدينة معينة ونقص في منطقة أو مدينة أخرى ولا يمكن مقابلة الطلب والعرض عليه إلا في منطقة حضرية معينة.
  - السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث المواقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها مما يسبب غياب التجانس بين السكنات.
- أن الخصائص السابقة الذكر، وخاصة منها ارتفاع التكلفة ووجود شرائح اجتماعية منخفضة الدخل وغير قادرة على تحمل الأعباء المالية لبناء مساكن لائقة، يحتم على السلطات العمومية التدخل في هذا القطاع، باعتماد سياسات اجتماعية واقتصادية في هذا المجال تهدف إلى توفير مساكن ذات تكلفة منخفضة من جهة ومن جهة أخرى تتوفر على الحد الأدنى من شروط الإسكان الصحي.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق التمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى وعليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني والمصادر التي تعتمد عليها التمويلات لمشاريع انجاز السكنات.

### أولا: مفهوم التمويل السكني:

يمكن أن نعرف التمويل السكني على " أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة والارتفاع المستثمر من جهة أخرى.<sup>(2)</sup>

(1) جعيل جمال، مرجع سابق، صص، 16-17.

(2) <http://www.ainfekka.com/forum/shortthread.php?tid=8615p:2,4/03/2013,18>.

### ثانياً: مصادر التمويل السكني (أنواع التمويل السكني):

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلاً واحداً من أشكال القروض، بل عرفت العديد من الأصناف العديدة التي قد يصعب حصرها فيما يلي: (1)

#### 1- التمويل حسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها، فهذا المعيار يعتمد على القروض قصيرة الأجل والقروض طويلة الأجل حيث أن هذا المعيار الموضوع القائم بين المصارف التي تقدم الأموال المطلوبة لعمليات البناء وبناء عليه فإن التمويل بحسب مدة القرض وقد اوجد الأنواع التالية:

أ- **القروض قصيرة الأجل:** هي الأموال التي تقدمها البنوك التجارية وبنوك الادخار، لفترات زمنية قصيرة (اقل 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.

ب- **القروض طويلة الأجل:** هي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوت الرهن أو شركات التأمين، ويحدد النظام الأساسي لكل من هذه المؤسسات الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها وموارد البنك وإجراءات الاقتراض المختلفة والسياسات الإقتراضية من حيث آجال القروض، وأولويات التسليف والمحسوبان.

وتعتبر بنوك الإسكان من المصارف المتخصصة التي تتولى تقديم الائتمان السكني طويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن أو إقامتها أو ترميمها كما تعتبر بيوت الرهن من الأوردة الادخارية التي تعمل على اقتراض المشترين للأراضي الإسكانية والمباني السكنية مقابل رهن ما يتم شراؤه منها سواء بغرض التأجير أو الامتلاك، إلا إن هذا النوع من المؤسسات المالية لم يتم التعامل به في بلدان العالم الثالث لانعدام الوعي المعرفي أولاً، ولوجود القيم الاجتماعية التي لا يمكن ان ترضي المرء ليشترك غيره في أمواله المنقولة أو غير المنقولة إلا في الحالات شديدة الضرورة.

ويمكن لشركات التأمين وإعادة التأمين أن تقوم بالأدوار العديدة في قطاع الإسكان فهي علاوة على أنها من أصحاب البناءات الإسكانية التي تعمل على تأجيرها إلى الآخرين للاستفادة من العوائد الإيجارية فإنها تتولى

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص، ص: 155-171.

تقديم القروض الائتمانية السكنية، كما تعتبر هيئات تمويلية وسيطة تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لما يتوفر لديها من الأموال المتركمة.

### 2- التمويل حسب المصادر التمويلية:

تتخذ المصادر التمويلية من المعايير لتحديد بعض الأصناف الائتمانية الذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان ولا خلاف في أن يشير هذا المعيار النطاق الجغرافي للقروض وما يترتب عليه وجود ما يسمى بالمصادر الداخلية للتمويل والمصادر الخارجية لعمليات الائتمان العقاري، ويمكن عرض المصادر كما يلي:

#### أ- المصادر الداخلية للتمويل:

هي احد الأنواع المتعلقة بالائتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد الإسكانية كالأراضي والأبنية وهي المصدر الأساسي وسهولة الإجراءات المتخذة والى تعدد الهيئات التمويلية التي تتكون منها المصدر ومن الضروري ان يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من:

- الجهاز المصرفي العامل في البلاد

- المؤسسات المالية الوسيطة

وبالإضافة إلى دور البنوك التجارية كأحد المصادر المحلية للتمويل كما أن تعترف من حيث سيطرة النفوذ الأجنبي عليها أو خضوعها للسيادة الوطنية وبحسب انتشارها الجغرافي في كافة أرجاء البلاد أو تركيزها في إحدى المدن الرئيسية.

ولقد شهدت المنطقة العربية وجود بنوك الإسكان إلا أنها تحت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها، وهي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها البنوك المتخصصة في هذا المجال ومن أمثلتها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر وصندوق التنمية العقارية في السعودية حيث يظهر الاختلاف بينهم من حيث الفائدة على الأموال المقترضة.

#### ب- المصادر الخارجية للتمويل:

وتعتبر من الأصناف حديثة النشأة التي ظهرت مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان ولم يكن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية والإقليمية بل ظهر في الأنشطة الاجتماعية كإسكان مثلا بعدما تبين التقصير الكامل للطابع الاجتماعي وهي لا تختلف عن مثيلاتها

الاقتصادية وذلك في سبيل القيام بالتوازن في عملية التنمية التي أصبحت مطلبا دوليا وبناءا عليه فان الانتماء الدولي للسكن يمكن ان يظهر من خلال:

- المؤسسات المالية الدولية
- المؤسسات المالية العربية

أما فيما يتعلق بالمؤسسات الدولية فمن أشهرها:

- **البنك الدولي للإنشاء والتعمير:** وهو من أشهر الهيئات ذات الاطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وقد ظهرت هذه المساعدات سنة 1972 عندما اقدم على تمويل العشرات من المشروعات السكنية في انحاء متفرقة من دول العالم مثل كوريا، السنغال والسلفادور والمملكة المغربية وغيرها من البلدان.

- **الصندوق المكزي للتعاون:** ويهدف هذا الصندوق الى تقديم القروض السكنية لمجموعة الأقطار الافريقية الناطقة باللغة الفرنسية حيث قدم ثلثي قروضه الى مؤسسات الاسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الافريقية.

حيث تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط دول العالم في مجال التسليف الإسكاني وقد عملت على إيجاد المؤسسات مثل **(بنك التنمية للدول الأمريكية)** الذي يمل على انشاء 340 ألف وحدة سكنية قبل عام 1974 والوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، ويتولى الصندوق القومي للاسكان السكني عقد الاتفاقية المالية المنظمة لتدفق رؤوس الأموال من الخارج على الدولة.

أما فيما يخص المؤسسات المالية العربية التي يمكن ذكرها على النحو التالي:

- المؤسسات المالية الكويتية على صعيد التعاون العربي ومن انشط الاجهزة العملة في حقل الانتماء الاقليمي، وقد ظهر ذلك في القروض المقدمة الى كل من تونس والمغرب والسودان.

- **الصندوق العراقي للتنمية الخارجية** لقد قدم هذا الصندوق مبلغ ستة ملايين دولار للمملكة الاردنية بفائدة قدرتها بـ 2.5% ولمدة عشرين عام، وتتولى مؤسسة الاسكان الاردنية مسؤولية ابرام الاتفاقيات المالية نيابة عن الحكومة وذلك بهدف تسليف الاموال المقترضة للافراد الذين يتقدمون اليها بطلبات الاقتراض لاستثمارها في الاغراض الاسكانية.

- **المؤسسات الليبية العاملة في حقل الانتماء** تقوم بتقديم القروض التي تبلغ 4.5 مليون دولار الى المغرب عام 1977 وذلك بهدف اعادة بناء المساكن القديمة والاحياء الفقيرة فيها.



### 3- التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة:

أن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر احد المقاييس المتبعة لمعرفة أنماط التمويل وكذلك معرفة المعيار الذي تم استخدامه لإيجاد احد التصنيفات للمساكن التي يجب تشتمل عليها استثمار حصر الأبنية ومما تجدر الإشارة إليه هو أن الاستثمارات العامة الإسكانية لا تقتصر على ما تعتمد الدولة من الأموال اللازمة للهيئات الإدارية لوزارات الإسكان والأجهزة التابعة لها، بل تتم كذلك من خلال الأفراد أو الشركات ذات الشخصية الاعتبارية ; وتعتمد في أموالها على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية وغالبا ما تلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي، أو في المؤسسات المالية الوسيطة للحصول على ما تحتاج إليه منها وكذلك هناك تمويلات على أساس الاعتمادات المالية التي توفرها الأجهزة السكنية بقصد انجاز نمط من السكنات يطلق عليهم ( السكنات التعاونية).

#### المطلب الثالث: عوامل انجاز السكنات

أن أي نشاط أنتاجي يحتاج إلى أنشطة مساعدة لتساعد في انجاز العمليات البنائية السكنية البحتة ويمكن أن تقع هذه العوامل فيما يلي:

#### أولاً: العوامل الأساسية لانجاز السكنات

تتركز العوامل الأساسية لانجاز السكنات على:(1)

#### 1-توفر الأراضي السكنية:

تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع إنتاج السكنات وعليه ان توفر فيها المعايير التي تحتاج إليها عملية انجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

ومن هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الانجاز ومن الملاحظ ان الدول في الكثير من الأحيان ونظرا لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية، وتستغل الأراضي التي تصلح فعلا للبناء وعليه فقد تضاء لت الأراضي المخصصة للبناء مما يؤدي إلى ازدياد قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن.

ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من اجل البناء حتى تستفيد أكثر شرائح المجتمع تضررا في المجتمع.

#### 2-تنظيم سوق الاراضي الصالحة للسكن:

(1) <http://www.stars28yoo7.com>.06/12/2012,20:46.

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 للأخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى وتتدخل الدولة في إيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين الطرفين لتسهيل عمليات التحويل لحقوق الملكية والمحافظة عليها، فقد اثبت الواقع العملي ان تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة لسكن خاص فيما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

### 3- إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية:

تعتبر الأنشطة التي يتولاها رجال الهندسة على اختلاف تخصصاتهم في المجالات المدنية والمعمارية وما شابهها 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 بها يكفل تحقيق الرضا والأمن الذاتي للسكان وبناء عليه يمكن ذكر بعض المبادئ فيما يلي:<sup>(1)</sup>

- أن تراعي متطلبات المفسدين وطريقة معيشتهم
- ان تكون المباني قليلة التكاليف في فترة الصيانة و المواد والتنفيذ
- توحيد المواصفات للوحدات المتكررة من المساكن
- استخدام التصاميم الهندسية والمعمارية التي تكون في متناول الطبقات الفقيرة وذوي الدخل المتوسط

### 4- توفير المواد الإنشائية والبنائية:

يعتبر توفير المواد البنائية من الموارد الاقتصادية السكنية، فان إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة والأسعار الملائمة يعتبر من المفردات السياسة السكنية للأجهزة المختصة وبناء عليه فان دور هذه الجهات يبرز بداية الأزمات الناتجة عن تأخر مشروعات إنشاء المنازل في الظهور. وإذا كانت هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيرا وينتفق الاقتصاديون على إن تحقيق الوفرة الخارجية للمشروعات الصناعية للمواد البنائية أمر لا يتحقق إلا بوجود السوق الكبيرة نسبيا.<sup>(2)</sup>

### 5- توفير قوى عاملة:

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص: 50.

(2) المرجع نفسه، ص، ص: 52 -.

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 أن تتواجد مجموعة من العوامل التي تعمل على نمو العمالة في قطاع التشييد والبناء ومن الممكن ذكر هذه العوامل فيما يلي: (1)

- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود
- سياسة الدولة الاسكانية المتعلقة ببناء المساكن والبيوت
- حجم التسهيلات الائتمانية والقروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المصرفية
- مدى توافر مواد البناء في الاسواق وسهولة الحصول عليها
- وجود اللاتفاقيات العمالية التي تنظم استخدام الكمية المعروضة من قوة العمل في الاسواق المنافسة للبلاد المتشابهة في البنيان الاقتصادي والاجتماعي.

### ثانيا: العوامل المكتملة لانجاز السكنات

يواجه المسؤولون عن قطاع السكن تعدد المرافق و المنافع العامة التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية لذلك عمل برنامج الأمم المتحدة للبيئة (unep) على ذكرها فيما يلي: (2)

- 1-المياه: تعتبر المياه من الأطر الأساسية التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية.
- 2- الطاقة: وهي التي عرفها الإنسان منذ القدم حتى الوقت الحاضر كالفحم والزيوت والغاز والكهرباء ولا يزال استغلال الطاقة الشمسية في بداية عهده.
- 3-معالجة الفضلات والمخلفات: وهي الخدمة التي ازداد الاهتمام بها منذ وقت مبكر على اثر الاهتمام بالبيئة والمحافظة عليها، ومنع حالات التدهور التي يمكن ان تصيبها بفضل الناس سواء بقصد او بدون قصد.

4-وسائل النقل والمواصلات: وتعتبر من البنى الهيكلية الهامة في حياة الأمم والأفراد حيث يمكن الاستغناء عن طرق النقل، ولا عن الوسائط التي يمكن أن ينتقل بها الأشخاص ويمكن للأجهزة الحكومية ان تقوم بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بهذه الخدمات .

### المبحث الثالث: طرق وأساليب تمويل السكن

(1) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص:52.

(2) المرجع نفسه، ص، ص:46-47.

يحتاج كل قطاع إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به ،حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بها 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 التقليل من مخاطر التحويل وعليه سنحاول طرح مختلف الأنظمة باختصار ونموذج الذي اتخذته الجزائر لتمويل السكن وإبراز دور الدولة في تنظيم وتطوير نظم تمويل الإسكان على النحو التالي:

### المطلب الأول: أنظمة تمويل السكن

إن طبيعة الأنظمة المالية المطبقة في اغلب الدول تتسم بخاصتين أساسيتين هما :إما تحتوي على نظام تمويل للسكن قوي وفعال بحيث يدعم النمو الاقتصادي وإما أن تحتوي على نظام ضعيف لتمويل السكن غير قادر على إشباع حاجات التنمية المالية وستنتقل إلى أهم الأنظمة لتمويل السكن على النحو التالي

### أولا:أنواع أنظمة تمويل السكن

تختلف أنظمة التمويل بالا سكنات من دولة لأخرى وقد قسمت إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة في وضع النظام وستكون كالآتي:<sup>(1)</sup>

#### 1-نظام مالي لتمويل السكن ما يزال بدائيا:

ويوجد هذا النظام المستخدم في تمويل السكن في الدول ذات الدخل الضعيف وتعتمد أساسا على بعض الثروات الطبيعية فقط، كذلك تنقصها الهياكل القاعدية المالية فالبنوك التجارية فيها الضعيفة وتفتقر إلى ادنى شروط العصرية ولذلك نجد أن نظام تمويل السكن فيها لا يزال في مراحله الأولى أو يمكن القول بأنه بدائي. وهذا النظام متواجد في دول إفريقيا الوسطى بحيث يغلب على هذه الدول المعاملات المالية الغير مقننة نظرا لافتقارها إلى نظام معلوماتي يمكن من معرفة السياسات المالية التابعة

#### 2- فقدان نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الاقتصاد المخطط:

إن فقدان البنوك التجارية التعامل في تمويل السكن في الدول التي اقتصادها مخطط يشكل عقبة أولى عند محاولات هذه الأخيرة التحول إلى نظام السوق، هذه الدول تشمل كل من روسيا، أوروبا الوسطى، الصين، الفيتنام، كما توجد فروق في تنظيم النظام المالي بين هذه الدول نفسها، فمثلا روسيا لها مخطط عمراني راق بينما الدول الأخرى لها مخطط عمراني غير متحكم فيه.

(1) عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، ليجيند، الجزائر، 2007، ص:ص 144-150.

والجدير بالذكر هنا أن النظام المالي المتبع حاليا لتمويل السكن غير فعال وذلك نظرا لان النظام الذي كان متبع سابقا يعتبر مسألة السكن قضية اجتماعية ، ومن أهم العراقيل التي تعاني منها هذه الدول هي عدم وجود عقود الملكية، نظام تحويل رهني قانون خاص بالعقار والقوانين التي تحكم الرهن العقاري إلى غير ذلك من المسائل الضرورية التي تساعد على تطوير وتمويل القروض السكنية.

### 3- نظام مالي لتمويل السكن غير مستقر:

في هذا النظام نجد مثلا تمويل السكن خاضع لعوامل اقتصادية معروفة، ارتفاع معدلات التضخم وعدم استقرار الاقتصاد الكلي إضافة إلى وجود ضغوطات على النظام المالي، كان سائدا هذا النظام في دول أمريكا الجنوبية في الثمانينات ونظرا لضعف هذا النظام وارتفاع المخاطرة التي ترجع أسبابه إلى ارتفاع فاحش في معدلات الفائدة الموجهة للقروض الرهنية.

وكان دور الدولة بناء وتمويل السكن واضحا نظرا لعدم قدرة المواطن على شراء او تحويل جزئي للسكن أدت هذه الوضعية إلى ضعف القدرة الشرائية للمواطن مما يؤدي إلى ضعف معدل الادخار في هذه الدول الأمر الذي أدى إلى اللجوء إلى إعادة التحويل عن طريق البنوك المركزية وزيادة في عجز الميزانية العمومية.

لقد تداركت هذه الدول الأخطاء وبدأت تدخل تحسينات في النظام المالي لتحويل السكنات الخاصة والاجتماعية للمواطنين بأسعار معقولة وذلك بفضل إعادة الاعتبار للنظام المالي الموجه للقروض السكنية

### 4- نظام مالي لتمويل السكن مستقر ولكنه محدود:

هذا النظام ينتج عن ممارسة طويلة المدى في توجيه القروض والمعاملات المالية من الناحية التقنية، يوجد هذا النظام في الدول التي أرادت مركزة سياستها الاقتصادية الكلية بدرجة محكمة ولكنها في نفس الوقت اختارت وبقوة سياسات الاقتصاد المخطط بحيث وضعت أولويات في سياستها التنموية لمختلف القطاعات وتهميش قطاع السكن نوعا ما.

يوجد مثل هذا النظام المالي في تمويل السكن في كل من الهند دول شرق آسيا والشرق الأوسط. ووفقا لسياسات توجيه القروض، فإن القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقل وغير قابل للخصوصة بالعكس كان وسيلة في يد الدولة تستخدمه لتوجيه الموارد المالية لتطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة حيث أن الديون الحكومية أصبحت محتكرة للأسواق المالية ذات المعاملات طويلة الأجل لذلك تم إصدار السندات في نهاية الثمانيات كنتيجة لهذه السياسات المالية كان لا بد من إدخال إصلاحات مالية في

مطلع التسعينات بحيث كانت المبادرة الأولى هي إيجاد حلول لمشكل مراقبة أسعار الفائدة وغياب المر دودية المالية والنقص الشديد في التعامل بالأوراق المالية وغيرها في الأسواق المالية. لقد كان تمويل السكن محتكرا في الغالب من طرف مؤسسة واحدة تغلب عليها البيروقراطية والمحسوبية وعدم الفعالية و الظاهر في هذه الأنظمة هو إعطاء وزارة السكن الدور الأكبر في إيجاد حلول للمشاكل العمرانية من تكاليف باهظة وعدم الفعالية زيادة على أنها تفتقر للشفافية وذلك ناتج عن النقص الشديد والملاحظ في توفير المعلومات الخاصة بقطاع السكن.

### 5- نظام مالي متكامل ومقبول في تمويل السكن:

انه من غير الإنصاف أن نقول بان جميع الأنظمة المالية الموجهة لتمويل القروض السكنية هي ضعيفة وغير قادرة على حل أزمة السكن في الدول النامية وهناك من الدول النامية اصطبحت تعرف بالسائرة سريعة للالتحاق بالدول المتقدمة. هذه الدول توجد في الغالب في شرق آسيا وان من أهم الأمثلة الناجحة تجربة ماليزيا في حل أزمة السكن في وقت لا يتعدى العشر سنوات من الدول التي نجحت في وضع نظام مالي عصري ينافس الدول المتقدمة. فلقد تمكنت هذه الدول من تدعيم نظامها المالي بدرجة تضاهي تلك الموجودة في الدول المتقدمة.

### 6- نظام مالي لتمويل السكن متطور:

يوجد هذا النظام في دول أوروبا الغربية أي في دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية وكذلك في دول أمريكا الشمالية ( الولايات المتحدة الأمريكية وكندا). وانبثق هذا النظام من اتجاهين محافظين يرجعان إلى القرن 19 م فالأول بدأ في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ما يعرف في الولايات المتحدة الأمريكية بمؤسسات الادخار والائتمان.

أما الاتجاه الثاني كانت بوادر ظهوره في الدول الأوروبية مثل فرنسا وإيطاليا وألمانيا والدول الاسكندنافية وكان ولازال يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض العقارية.

### ثانيا: نموذج تمويل السكن في أوروبا (فرنسا)

قبل البدا بعرض نموذج تمويل السكن في فرنسا، سنحاول أن نقدم نظرة إجمالية حول النموذج العام لتمويل السكن في أوروبا،<sup>(1)</sup>

(1) ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، صص: 61-62.

## تمويل قطاع السكن في الجزائر

1- نموذج التمويل في أوروبا: يتميز بوجود نظامين ثانويين الأول ظهر في بروسيا (بولندا الجديدة) حيث تم إنشاء بنك تعاوني متخصص في تمويل السكن أما النظام الثاني فبدأ بإنشاء قرض عقاري فرنسي CCF .  
أ- النظام الأول : يقوم على أساس ضمان منح القروض السكنية التي يمكن تمويلها عن طريق سندات مالية عقارية تكون خاضعة لقوانين صارمة، منها الضمان وتحديد سقف معين بالنسبة لعدد القروض الممنوحة بعد ذلك ثم تنظيم المؤسسات المانحة لمثل هذه القروض في شكل تعاونيات بالنسبة للمستفيدين من هذه القروض في الدول الاسكندنافية، أما ألمانيا فقد أنشأت فيها بنوك عقارية متخصصة في شكل رأس مال خاص في شكل أسهم، اذن فدور الدولة مراقبة وإنشاء البنوك المتخصصة وإخضاعها لشروط ومعايير محكمة وإنشاء مؤسسات حكومية تقوم بضبط ومراقبة الإجراءات المتعلقة بتداول السندات العقارية.

ب- النظام الثاني: بدأ هذا النظام مع إصدار الحكومة الفرنسية في فيفري 1952 مرسوما يقضي بإمكانية إنشاء مؤسسات متخصصة في تمويل السكن، ليتم بعدها في 29 جويلية 1952 إنشاء البنك العقاري الباريسي في 03 مارس 1953 المسمى فيما بعد بالقرض العقاري الفرنسي CFF ، ومن هنا يتبين الفرق بين النظامين وهو أن CFF أنشأ على أساس مؤسسة حكومية متخصصة في منح القروض السكنية، وليس كجمعية خاصة للاستفادة من القروض، اذ أن السندات العقارية التي كان يصدرها CFF لم تنص على الرهن العقاري بالدرجة الأولى لمجموعة من المقرضين وأيضا لم تشر إلى أية شروط أخرى كضمان لهذه السندات إنما لحاملها أن يطلب من CFF الضمانات الكافية واللازمة.

2- نموذج تمويل السكن في فرنسا: يمكن تقسيمه إلى فئتين فئة غير بنكية ممثلة في المؤسسات المالية كشركات التأمين ومؤسسات البريد والمواصلات، حيث تمنح قروضا لتمويل السكن الموجه للأفراد والعائلات بالإضافة إلى القروض الاجتماعية التي تمثل الجزء الأكبر والاهم في مخططات تمويل السكن، ممنوحة بمعدلات فائدة منخفضة وكذلك من طرق التعاونيات العمالية وصناديق المعاشات وصناديق الإعانات العائلية والتعاونيات الفلاحية والمؤسسات الصناعية والتجارية، بالإضافة إلى القروض التي تمنحها المجالس البلدية. أما الفئة الثانية فتتمثل في التمويل البنكي للسكن إذ تعتبر البنوك التجارية مؤسسات مالية غير كتخصصه دورها الرئيسي هو جلب المدخرات ومنح القروض بمختلف أنواعها وقد تتمكن البنوك التجارية الفرنسية من أن تقوم بجلب أكبر عدد من الأفراد لتتمكن من توسيع سوقها وزيادة زبائنها فقد عملت على تنويع منتجاتها من القروض السكنية بإيجاد وابتكار أنواع مختلفة.<sup>(1)</sup>

(1) إيتسام طوبال ، مرجع سابق ، ص ص :63-67.

### ثالثا: نموذج تمويل السكن في أمريكا

في سنة 1930 تم إنشاء مؤسسة سميت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن يعمل على نظام تسهيلات مالية، لكن بعد أول ظهور للمؤسسات المالية المتخصصة في التمويل السكني في الولايات المتحدة الأمريكية، في منتصف الثلاثينات وذلك بعد خلق مؤسستين متخصصتين في مجال تمويل السكن، حيث تمثلت هذه المؤسسات في الجمعية الفيدرالية للسكن والجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن فاني مي ولقد أدى إنشاء هاتين المؤسستين الى تحريك نشاط العقار منذ ذلك الحين إلى يومنا هذا. وخلال مرحلة الستينات بالتحديد في بداية 1966 عرف نشاط السوق المالية العقارية في و.م.أ بعض الخلل والذي يرجع إلى ارتفاع طلب الحكومة على القروض من أجل تمويل الحرب في فيتنام من جهة وارتفاع الطلب على الأموال من طرف المؤسسات المالية من جهة أخرى نتيجة التوسع الاقتصادي الأمريكي من جهة أخرى، مما استوجب إعادة هيكلة السوق الثانوية وبموجبه تم إدراج نظام جديد ألا وهو نظام السوق العقارية الثانوية الذي جاء لتعويض النظام السابق، وقد تم خلق فكرة الائتمان المتعلقة بالقروض العقارية مع بداية السبعينات وإسناده إلى فاني مي لتصبح أول مؤسسة يسمح لها بإصدار أوراق مالية مؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، حيث سميت هذه العملية بـ (MBS) وكان المقصود منها جلب أموال جديدة ووضعها تحت تصرف البنوك العقارية عن طريق شراء محافظ عقارية ذات نوعية رفيعة، أي أقل خطورة.

وفي سنة 1970 أقدمت الحكومة الأمريكية على إنشاء مؤسسة أخرى تتعامل بالقروض العقارية سميت بـ "فريدي ماك" تشجيعا للقطاع الخاص حيث كان الهدف من ورائها شراء القروض العقارية التي تصدرها مؤسسات الادخار في الو.م.أ وفي سنة 1971 بدأت فريدي ماك بإصدار (MBS) وفي سنة 1975 شرعت بإصدار السندات المؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، ليتم خلق جو من المنافسة على مستوى السوق العقارية وفي ذات الوقت تم إعادة هيكلة "فاني مي" واقتراحها للخصوصية وخلق مؤسسة جديدة سنة 1986 ذات طابع حكومي فيدرالي سميت بـ "جاني مي" وذلك بغية تدعيم النشاط الذي قامت به فاني مي بالإضافة إلى القيام بتحويل بعض القطاعات الإستراتيجية الخاصة بالحكومة الفيدرالية.<sup>(1)</sup>

(1) عبدالحميد غوفي وعمر طالب، إعادة التمويل الرهنى وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر، المجلة الأكاديمية العربية

المفتوحة، الدانمارك، العدد الثاني، 2007، صص: 8-11.



### المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر

انحصر نموذج تمويل السكن في الجزائر على البرامج الاجتماعية في إطار تغطية الطلب المتزايد على السكن والذي لا يتوافق مع ديناميكية العرض المتكررة من طرف الدولة. وعليه سنتعرض إلى مراحل تطور نموذج تمويل السكن وأنواع السكنات الموجودة في الجزائر.

#### أولاً: مراحل تطور نموذج السكن في الجزائر

لقد مر نموذج تمويل السكن في الجزائر بعدة مراحل نتيجة الأوضاع الاجتماعية من زيادة في عدد السكان وكذلك نتيجة للتغيرات التي يعرفها النظام الاقتصادي الذي تحول من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق وسنتطرق لهذه المراحل على النحو التالي:<sup>(1)</sup>

#### 1- المرحلة ما قبل 1986:

تميزت هذه المرحلة على الاعتماد على موارد الدولة عن طريق دواوين التسيير والترقية العقارية ومؤسسات ترقية السكن العائلي، حيث كانت جميع البرامج الموجهة للسكن ذات طابع اجتماعي حيث قدرت مساهمة الدولة في تمويل السكن بـ 75% من قيمة التمويلات الاجمالية مضاف إليها 20% تمثل مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي انشأ بهدف تعبئة المدخرات الموجهة للتمويل في هذا المجال ودوره يظهر من خلال قيامه بالوظائف الآتية:

- تعبئة مدخرات المواطنين واستغلالها في الخدمة الاجتماعية
- تمويل السكن الاجتماعي
- تمويل الترقية العقارية

لقد انطلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تعبئة الادخار من المواطنين في الفترة الممتدة بين 1964-1970 ليتم بعدها إنشاء نظام الادخار المخصص للسكن سنة 1971، وحينها أسندت إليه مهمة السكن الاجتماعي باستخدام المبالغ المالية المدخرة والمال العام وفي سنة 1975 بدأت أول عملية لمنح المساكن للمدخرين بشرط أن يكون للمستفيدين دفتر للادخار لا تقل مدته عن سنتين، وأن تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 50 دج، لتتكفل الخزينة العمومية بعد ذلك بتمويل الشبه الكلي للسكن الاجتماعي كنتيجة لإسناد بعض المهام الإضافية للصندوق، والمتمثلة أساساً في منح القروض للخواص بغرض بناء مساكن ذاتية فردية، أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين كما أصبح يمول مشاريع الترقية العقارية

(1) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص، ص91-93.

بالنسبة للمدخرين فقط، وذلك لتحفيز المواطنين على وضع مدخراتهم في الصندوق ليتمكنوا من الحصول على الموارد المالية اللازمة.

**2- الفترة الممتدة ما بين 1986 - 1993:** بدأت هذه المرحلة بصدر القانون رقم **07-86** الخاص بالترقية العقارية والمؤرخ في **4 مارس 1986** الذي يمكن تلخيص أهدافه في:

- تشجيع المتعهدين العقاريين العموميين والخواص على تطوير بناء المساكن الترقية
- اسهام المواطنين في تمويل النشاطات السكنية من خلال استغلال مدخراتهم
- ادماج السكن في اطار التمويلات البنكية للاقتصاد

لقد نجح هذا النظام في تقديم مفهوم السكن الترقوي لكنه لم ينجح في إبراز متعهدين عقاريين أكفاء.

وبهدف وتجاوز بعض الصعوبات أصدرت التعليمات رقم **98-89** المؤرخة في **20 جوان 1989**، نصت على توزيع دفعات الإيجار الخاصة بالمساكن لصالح الوكالات التسيير و الترقية العقارية، بهدف تحقيق توازنها المالي هذا الإجراء الذي لم يدخل حيز التطبيق نتيجة لغياب النصوص الضرورية لتطبيقها. كما انه نظرا للصعوبات التي عرفت ميزانية الدولة سنة **1990** قامت هذه الأخيرة بإنشاء الصندوق الوطني للسكن **CNL** سنة **1991** ليكون ممثلا للدولة في هذا المجال، بحيث يعمل تحت وصاية وزارة السكن والتهيئة العمرانية، وفي إطار إتمام الإصلاحات التي عرفها قطاع السكن الذي يعاني من أزمة ارتفاع الطلب عن العرض، وهو ما يعني فشل القانون **07-86** بالإضافة إلى مجموعة الإجراءات التي تبعتها في تحقيق النتائج المتوقعة منه.

### **3-الفترة الممتدة من 1993-1996:**<sup>(1)</sup>

انطلقت هذه الفترة بصدر القانون (03-93) المؤرخ في 1 مارس 1993، ومن أهم ما نص عليه هذا القانون ما يلي:

- بدلا من أن يكون النشاط العقاري خاضعا للقانون المدني أصبح بموجب هذا القانون نشاط اقتصادي يخضع للقانون التجاري.
- فتح المجال أمام أي شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر وممارسة هذا النشاط مع اقتضاء جميع المتدخل في اطار قانوني متعارض مع الطبيعة التجارية للنشاط العقاري (الادارات العمومية والمجالس الشعبية البلدية...)

<sup>(1)</sup> ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص: 94.

## تمويل قطاع السكن في الجزائر

- السماح للمتعهدين العقاريين باستعمال التسبيقات ( اموال الحجز في تمويل المشاريع العقارية) مع إلغاء صيغة عقد البيع على مخطط.

- إمكانية الاستفادة من اعانات الدولة في اطار انجاز المساكن الاجتماعية الموجهة للبيع أو التأجير. تميزت هذه المرحلة بتكفل كل من الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل السكني، إلا انهما أصبحا عاجزين على تغطية الطلب المتزايد على السكن، هذه الوضعية التي استدعت اصدار قانون يقضي بتدخل الجهاز المالي، وبالخصوص النظام البنكي في هذا المجال وهذا ماتم فعلا سنة 1997.

### 4-الفترة الممتدة من 1997-2009:

تميزت هذه المرحلة بمجموعة من الإصلاحات، ارتكزت على إعادة هيكلة الإطار المؤسسي لتمويل السكن بالإضافة إلى إدماج مفهوم الطلب إلى جانب العرض.

إذ بقي الصندوق المؤسسة المالية الوحيدة المحتكرة لتمويل السكن بالنسبة لقطاع العائلات إلى غاية سنة 1997، وعلى ضوء الأزمة التي عرفتها الجزائر في النصف الثاني من التسعينات خصوصا ما تعلق منها بتوفير الأموال اللازمة لتمويل المساكن الاجتماعية وعدم قدرة الصندوق على تلبية الطلبات المتزايدة، اذ وصل حسب احصائية 1998 إلى حوالي 1 مليون وحدة سكنية إضافة إلى الصعوبات التي تواجه العائلات ذات الدخل المحدود والضعيف للحصول على قروض بالمقارنة مع الأسعار المرتفعة. للمساكن المعروضة<sup>(1)</sup>. كل هذه الصعوبات نتج عنها إعادة هيكلة نظام تمويل السكن ابتداء من سنة 1997، حيث ترتب عن ذلك:

- تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري يأخذ شركة مساهمة تطبق عليها القواعد الاحترازية مثلها مثل باقي البنوك التجارية وأصبح يعرف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك-.

- السماح للبنوك التجارية الخاصة والعمومية بتمويل السكن وتقديم القروض المتوسطة وطويلة الأجل إلى العائلات بغرض انجاز سكن ذاتي أو شراء سكن جاهز وغيرها. وبالفعل هذا ما تم تحقيقه على المستوى البنكي الجزائري CPA لتمويل السكن بصفة السكن، ويليه بنك التنمية المحلية BDL الذي قام بتوسيع وتهيئة المساكن، هذه الإصلاحات مست مجموعة أخرى من البنوك نذكر منها البنك الوطني الجزائري BNA ابتداء من سنة 2000 بالإضافة إلى البنك الخارجي الجزائر BEA والتنمية الريفية BADR.

(1) ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص، ص: 94-97.

حيث قدرت مساهمة البنوك التجارية في مجال التمويل السكني بتاريخ 31/10/2000 بـ 267 مليار دج، كما انه في اطار تفعيل هذه العملية، تم انشاء مجموعة من المؤسسات المالية لتدعيم نشاط البنوك التجارية في مجال التمويل السكني.

### ثانيا: أنواع السكنات بالجزائر

تتعدد أنواع السكنات وطرق الاستفادة منها بالجزائر حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى الدخل لكل مستفيد، ويمكن حصرها كما يلي:

#### 1- السكن الاجتماعي:

مخصص للفئات الدنيا، وهو سكن ممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية وموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري وهم ضمن الفئات الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات تتعدم فيها شروط النظافة والصحة ويستفيد من هذه السكنات من يقل دخلهم الشهري عن

1200 دج ولا يزيد عن الضعف أي 2400 دج.<sup>(1)</sup>

#### 2- السكن المدعوم أو التساهمي:

هو سكن يتم انجازه أو شراؤه عن طريق إعانة تمنحها الدولة وتسمى الإعانة للحصول على ملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 94-302 المؤرخ في 04 اكتوبر 1994 ويستهدف عرض السكن المدعوم، أساسا طلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية السكن دون هذه الإعانة من الدولة.<sup>(2)</sup>

#### 3- البيع بالإيجار للسكنات المنجزة بأموال عمومية:

بمعنى الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، وسعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرض، إضافة إلى تكاليف التسيير التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية.<sup>(3)</sup>

(1) بن زين النوري، العنوان: السكن بالجزائر عامل التنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهيدي رقم 33/خ/88 تلمسان، 29 أوت 2008، ص: 6.

(2) <http://www.ennharonline.com/thread16312> 15 :40 20/12/2012

(3) <http://www.mhu.gov.dz15;4020/12/2012>

## تمويل قطاع السكن في الجزائر

4-السكن الريفي: يشمل فئة الفلاحين الذين يقطنون خارج المساكن العمرانية قصد تثبيتهم بالقرب من أراضيهم ومزارعهم.(1)

5-السكن الترقوي: تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحاضرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكني بهدف البيع بالإيجار للعائلات.(2)

### الجدول(01/02) يوضح المساكن المسلمة خلال الفترة 2004-2009

• الوحدة: سكن

المجموع	2009	2008	2007	2006	2005	2004	بيان
26647	55550	57657	44079	43527	25834	246868	سكن اجتماعي
33928	37924	37123	19325	23769	15787	17285	إيجاري اجتماعي تساهمي
03990	91492	104968	88336	67287	42907	5885	سكن ريفي
8839	9043	1827	8491	7128	12350	9292	البيع بالإيجار
1204	5644	4070	5028	8435	8027	35293	سكن ترقوي
34608	199653	205645	165259	159146	104965	92423	المجموع
4193	18142	15176	14671	18630	27574	24045	البناء الذاتي
28801	217795	220821	179930	177776	132479	116468	المجموع

المصدر: وزارة السكن والعمران [WWW.MHU-GOV-DZ](http://WWW.MHU-GOV-DZ) بتاريخ: 2012/12/10.

يمكن استخلاص جملة من النتائج: وصل عدد المساكن في 2008 و 2009 إلى 22000 مسكن يلاحظ انه تم تسليم عدد كبير من المساكن ذات الطابع الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار والسكن الترقوي قد بلغ 203911 مسكن خلال 2005-2009 وهو يقارب عدد المساكن الموزعة في نفس الفترة، وتشير النتائج إلى تحقيق الدولة لبعض أهدافها.

(1) بن زنين النوري ، مرجع سابق ،ص.5.

(2) <http://www.frorum.0ennaharonline.com.thread 16312 ,15 :12,20/12/2012>

- يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الاخيرة بين سنتي 2005 و 2009 وهذا راجع إلى اقبال الاسر على السكن الاجتماعي والبيع بالايجار .

### المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير السكن ذلك بالتدخل على مستويين الجانب التنظيمي و الجانب الإجرائي .

#### أولا :الجانب التنظيمي:

ان هيكله تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف على جملة من العوامل المعقدة نوعا ما والتي قد لا يمكن للخبراء في الميدان تقييمها هذه الجملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي:(1)

**1- السياسات الاقتصادية(الكلية) والمالية:** هذه السياسات تتركز بدورها على مبادئ أساسية لتفعيلها بحيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي والسياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الاجنبي وسياسة أسعار الفائدة ونظام القروض المطبق .

**2- الهيكله المالية:** يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية وهي نجاعة القوانين المتعامل بها وامكانية تطبيقها، النظم المحاسبية المتبعة والتوجيهات المتبعة في الميدان بالاضافة إلى مدى فعاليات نظم الدفع .

**3- التشريعات المتعلقة بالمحيط العمراني ومدى فعاليتها:** فتتوقف بدورها على العوامل التالية:

التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية، التخطيط العمراني الفعال، تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة وكذا مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني .

#### ثانيا: الجانب الإجرائي:

يمكن للدولة أن تلعب دوران رئيسيان في الترقية وتوفير السكن اللائق ومن رفع مستوى المعيشة وان تتدخل كذلك في تقوية وتعزيز الجهاز القضائي والعقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا .  
وأغلب السياسات التي تنتهجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي ويمكن ان تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:(2)

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص، ص: 142-143 .

(2) المرجع نفسه، ص، ص: 159-169 .

**1- تحديد سقف لمعاملات الفائدة على القروض:** يحدد معدل الفائدة على الاموال المقترضة، فالهدف من هذا القانون هو تخفيض تكاليف الاقتراض، خصوصا بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف ويركز هذا الاجراء على تحديد سقف لمعدلات الفائدة ويكون له تأثير على قوى العرض والطلب على القروض السكنية.

**2- استعمال ضمانات الدولة، التأمين وغيرها:** لتخفيف الشروط التي قد يلجا إليها الممول، في حالة تحديد معدلات الفائدة اداريا بامكان الدولة أن تتدخل لاعطاء ضمانات للممولين بخصوص المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للمواطن خاصة ذوي الدخل الضعيف وفي هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاسترداد من قبل المقترضين تساوي الصفر، فالمقترضون معرضون لحالة عدم السداد لسبب أو لآخر، وهذا النوع من التعامل قد ادى إلى تحويل المخاطرة من الاشخاص المستفيدين من القروض إلى الدولة والى المواطنين ككل وذلك باجبارهم على دفع ضرائب اضافية لتسديد العجز الناتج.

**3- دعم معدلات الفائدة للمقترضين:** يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من اعباء الفوائد وتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، وهذا الدعم سيستفيد منه كل المواطنين الذين يلجأون للاقتراض هذا التدخل يكون عديم الجدوى اذا كان الهدف منه تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

فان أحسن وسيلة لتمكين الفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط من الحصول على سكن. هو الاستفادة من الدعم المباشر والموجه للحصول على سكن.

**4- تدخل الدولة كوسيط مالي:** بامكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والاقتراض في السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها واعادة اقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن.

وفي كل الأحوال فان الدولة أو بواسطة وكلائها تقوم بدور الوسيط المالي

### المبحث الرابع: مشكلة قطاع السكن في الجزائر

إن سياسة السكن التي كانت ولا تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة في الانجاز والتسيير في ذلك التمويل والتوزيع، بل يتعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل في البناء الذاتي والترقية العقارية

كل ذلك قد زاد من أزمة السكن تعقيدا، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن في الجزائر.

### المطلب الأول: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر

هناك عوامل كثيرة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة لأخرى ويعود ذلك إلى عوامل كثيرة تتعلق بسوء التسيير إضافة إلى أسباب اجتماعية واقتصادية. ويمكن إيجاز هذه الأسباب فيما يلي: (1)

#### أولا: أسباب سياسية

لقد ساهمت السياسة المتبعة من طرف الدولة على المستوى الاقتصادي ككل وأيضا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر:

1- إن إستراتيجية 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 سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل 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.

2- غياب رقابة فعالة على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية، حيث تم الاستيلاء عليها من طرف الخواص بحيث تم استغلالها لإقامة فيلات ومساكن فردية بطرق قانونية، وقد قدرت الدراسات أنه ما بين 1966 و 1976 تم إحصاء عدد السكنات المبنية بحوالي 214000 مسكن حضري منها حوالي 103000 غير شرعي مما جعل الكثير من المدن الكبرى تجد صعوبة كبيرة في إيجاد أماكن لإقامة مشاريع سكنية جماعية.

3- ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، في أن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر ضعيف نسبيا، فحسب بعض الإحصاءات فإن 72% من المساكن مسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة ونسبة لا تتعدى 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأسعار منخفضة.

(1) جعبل جمال، مرجع سابق، ص، ص: 157-158.



د- تم التنازل عن المساكن الوظيفية مما جعل معظم المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها.

ه- احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية لثلاثة عقود التي تلت الاستقلال، ان القطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع نهاية الثمانينات أي بداية من عام 1987 مع العلم أنه كان بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على غرار ما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس، المغرب، الأردن ومصر وغيرها.

### ثانيا: أسباب اجتماعية

هناك جملة من العوامل الاجتماعية ساهمت في تفاقم أزمة السكن ومن أهمها: (1)

أ- ارتفاع معدل النمو الديموغرافي في الجزائر: حيث وصل عام 1980 إلى 3.2% وهذا المعدل 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 الى الانخفاض باستمرار حيث وصل إلى 3.06% في عام 1987 وفي عام 1998 إلى 02.12% ليصل عام 2006 إلى 1.72% حيث يبقى النمو الديموغرافي عاملا ضاعطا لزيادة الطلب على السكن.

ب- الهجرة من الأرياف إلى المدن: ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان فيها من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967-1977 وصل إلى 1.3 مليون نسمة أي معدل هجرة سنوية تقدر بحوالي 130000 نسمة في السنة.

### ثالثا: أسباب اقتصادية

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الانتاجية في مؤسسات الانجاز الاقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الانجاز وتاخر انجاز برامج السكن، فحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر خلال سنة 1993 ودمج جميع مؤسسات البناء في الجزائر أظهرت أن نسبة الانتاجية في العمل تساوي 0.13 مسكن ومعدل انتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن فكانت 6.37 وهي نسبة منخفضة أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الانتاجية.

(1) المرجع نفسه، ص، ص 158-160.

في إطار تنفيذ برامج السكنات والتجهيزات العمومية المرافقة تم إدخال إجراءات جديدة في عملية التمويل ووضع إستراتيجيات وهذا من أجل التخفيف من أزمة السكن.

### المطلب الثاني: البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن وإستراتيجية حلها

تقوم الدولة من أجل التخلص من مشكلة السكن ببعض الإنجازات كتدخل المتعهدين وتسيير الحظيرة العقارية وكذا ترقية مستوى كفاءة المؤسسات من حيث الانجاز وتهدف كذلك إلى وضع إستراتيجية محكمة للتخلص من هذه المشكلة

### أولاً: البرامج الحديثة للحد من الأزمة:

تهدف هذه البرامج إلى الزيادة في عدد السكنات الممنوحة بشتى أنواع الترفيه وكذا تحسين ظروف السكن سيتم عرض أهم الإنجازات كالتالي.(1)

### 1- برامج انجاز من 1962-1990: أخذت السلطات على عاتقها من قبل ولحساب الدولة مهام انجاز حظيرة

السكن من خلال ضمان تمويلها وإنتاجها وتوزيعها وتسييرها ضف إلى ذلك الوضع الاحتكاري للمعالجة

الموحدة للطلب على السكن دون أخذ مداخيل مختلف الطبقات الاجتماعية، لم تكن الدولة في هذا الوقت تنجز

سوى سكنات اجتماعية وريفية لتلبية كافة الطلبات، وتشير الإحصائيات إلى انه تم انجاز 54320 سكن

اجتماعي وحضري وخلال السنوات الأربعة الأولى للاستقلال، وتشير الإحصائيات إلى انه تم أنها 3629

وحدة من نفس النوع ما بين 1976 و 1979، تشير هذه الحصيلة إلى 90410 وحدة (1974-1970) حيث

وصل 147140 وحدة (1975-1979) وإلى 11553 وحدة (1984-1980) وانطلاقاً من سنة 1990 تمت

مباشرة مراجعة عميقة لسياسة السكن لتقليص العجز بين العرض والطلب على السكن من خلال المعالجة

المستهدفة للطلب الموجه من قبل مختلف الفئات الاجتماعية وتحرير الترقية العقارية واشتراك البنوك.

### 2- برامج انجاز خلال فترة 1990-2011: تم ضبط السكن الهش والقصديري من قبل الدولة في

حدود 6.2% من سنة 1992 واحتاجه الجزائر إلى مساعدات دولية منها برنامج البنك العالمي بقيمة 120 مليون

دولار في عام مخصص للقضاء على السكن غير اللائق وتوفير ما يقارب 1500 سكن تطوري بمواصفات

مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة تساهم الدولة فيه بـ 70% من التكلفة العامة و 30% الباقية على عاتق

المستفيدين.(2)

<http://www.djaizatr50.dz/?d812:12 31/12/2012>

(1)

<http://www.elbiladonline.net/modules.php :news.11:25.25/03/2015>

(2)

وفي السنوات الأخرى تم تخصيص الدولة لإمكانية تقديم مساعدة للفئتين من المجتمع الطبقات الاجتماعية الأكثر عوزا من خلال انجاز سكنات اجتماعية تمول بمجملها من ميزانية الدولة وفئة اجتماعية ثانية تقوم بتقديم مساعدة مالية باقتناء سكن جديد أو انجاز سكن ريفي من قبل الصندوق الوطني للسكن. تعطي حوصلات الصندوق الوطني للسكن فكرة الجهد المالي الذي تبذله السلطات العمومية الموجهة للطبقات الاجتماعية الوسيطة فخلال الفترة المستندة من (1999 إلى 2011) تضاعفت النفقات السنوية بخمسة مرات بحيث أنها انتقلت من 376.7 مليار دج إلى 671.6 مليار دج خلال (1999-2004) وإلى 482.7 مليار دج (2010-2011).<sup>(1)</sup>

### ثانيا: إستراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن

أن التعجيل في حل مشكلة السكن وتوفير سكن لائق لجميع المواطنين، يتطلب اعتماد إستراتيجية واضحة الأهداف والأولويات تأخذ بعين الاعتبار أهمية دور الدولة وتمكين القطاع الخاص (الوطني، الأجنبي) من الاستثمار في القطاع السكني، ضمن العملية التنموية وإعادة الاعمار، أن وضوح الأهداف التي تتبناها أي إستراتيجية أمر مهم، ويمكن حصر أهداف إستراتيجية القطاع السكني كالآتي:<sup>(2)</sup>

- إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.
- تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن ( وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات).
- إن تحقيق هذه الأهداف لا بد من القطاع العام أن يؤدي دورا أساسيا في تمكين القطاع الخاص في المشاركة في تمويل قطاع السكن وذلك عن طريق:
- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم وتقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
- دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والاعمار.
- تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الانجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب الانفاق ضمن مراحل التنفيذ.

<http://www.djair50.dz/?d8%a8%13:57 09/03/2013>

(1)

(2) عقيل عبدالله عبد الجليل وسهي مصطفى حامد، الاستثمار في القطاع السكني وتمويله، مجلة المخطط والتنمية، العراق، العدد 2011، 24، ص، ص: 35-

- وتتمحور الاستراتيجيات المقترحة في اقامة مدن جديدة مستقلا ذاتيا أو اقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
- مدى فعالية الدولة من تقديم الاعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.

### المطلب الثالث: إدارة القروض السكنية

يتم التركيز في هذا المطلب على عرض وشرح أنواع الأخطار المرتبطة بالقروض السكنية و كيفية تشكيل ودراسة ملف قرض سكني حيث يتطلب تجهيز ملف قرض سكني على عدة إجراءات أولية تكون على نحو التالي:<sup>(1)</sup>

### أولا: الأخطار المرتبطة بالقروض السكنية

- ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي يمكن تلخيصها فيما يلي:
- 1- الأخطار التقنية: هي متعلقة بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة ، المبلغ ، شروط التسديد ومعدلات الفائدة والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين .
  - 2- الأخطار الإدارية: وهي مرتبطة بالتجاوزات تكوين ملف القرض وكيفية معالجتها.
  - 3- الأخطار التجارية: هي الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي البنكي بصفة عامة ، والقروض بصفة خاصة.
  - 4- الأخطار القانونية: هي الأخطار المتعلقة بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية وتتمثل في أخطار متعلقة بعملية تحرير العقد وأخرى متعلقة بعملية الرهن.
  - 5- الأخطار المالية: هي المرتبطة بالتغيرات في معدلات الفائدة وظروف العرض والطلب للقروض السكنية ومستوى الدخل بشكل عام.
  - 6- خطر عدم الملاءة مرتبط بالبنك حيث يصبح غير قادر على تغطية التزاماته.

(1) ابتسام طوبال ،مرجع سابق ،ص ،ص 125-130

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

### ثانيا: متطلبات تحضير ملف القرض السكني

يتطلب تحضير ملف القرض السكني توفر العناصر الآتية:<sup>(1)</sup>

#### 1- شروط خاصة بالمكلفين:

يجب على المكلفين تحضير القروض السكنية التي تتوفر فيهم الشروط التالية:

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

#### 2- دراسة السوق:

عندما يقوم البنك بوضع إستراتيجية خاصة بقروض السكن يسند تلك الإستراتيجية إلى موظف مختص بحيث يقوم بدراسة وتحليل أهم العوامل التي قد تؤثر على تطبيق هذه الإستراتيجية في المستقبل.

توجد أربعة عوامل رئيسية تستدعي الاهتمام من طرف الموظف المختص: (العامل الجغرافي، عامل المحيط، عامل النمو السكاني، عامل المنافسة في ميدان السكن)

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.

(1) عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص، ص: 215-225.

ج- عامل النمو الديمغرافي: هو عامل مهم بالنسبة للقيمة السوقية للمسكن معدل السن، معدل الدخل، مستوى التعليم في المنطقة، نوع البرامج المحلية والتوجه العام للسياسة المحلية.

-أما العامل الأخير فيتمثل في دراسة تقييميه لما إذا كان البنك المعني بالقروض السكنية يتعرض لمنافسة شديدة في المنطقة موضوع الدراسة بخصوص هذا النشاط من طرف بنوك أخرى.

### 3- تكوين الملف:

فالموظف 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:

- نسخة من عقد العمل.

- نسخة من موجودات عينية ذات قيمة مالية.

- عناوين تخص السكنات التي استعملت في السنوات الأخيرة.

- أسماء وعناوين أرباب العمل الحاليين والسابقين.

- نسخة من الراتب الشهري.

- نسخة من الدفاتر أو حسابات التوفيرات .

-معلومات متعلقة بكل الديون الحالية والمستحقة.

-التقديرات المتعلقة بقيمة ونوع السكن المراد شراؤه.

وبعد استكمال الإجراءات الخاصة بتكوين الملف ينتقل موظف البنك إلى المرحلة الموالية و المتمثلة في:

ثالثا: دراسة طلب القرض السكني

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:<sup>(1)</sup>

### 1- معلومات أولية عن العميل:

يقوم العميل بتعبئة استمارة خاصة بالقرض تقدم له من طرف البنك بمساعدة الموظف المختص وتتضمن هذه الاستمارة مجموعة من المعلومات.

- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض (الاسم، اللقب، تاريخ الازدياد، العنوان) بحيث يجب أن تكون دقيقة وواضحة.

- معلومات عن الوظيفة الممارسة (نوع الوظيفة، الرتبة، الاختصاص، نوع العقد البرم مع المؤسسة أو رب العمل).

- معلومات حول الدخل مضاف إليه المداخيل الإضافية المترتبة عن فوائد الادخار والاستثمار، مخصوما منه كل التسديدات المالية المتأخرة مثل الضرائب، ديون أخرى.

### 2- معلومات حول السكن المراد امتلاكه:

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

### 3- معلومات أولية حول الملكية:

تعتبر وثيقة الملكية مقدمة كضمان للاستفادة 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:

- وصف للملكية على أساس الموقع الجغرافي الذي توجد فيه.

<sup>(1)</sup> ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص: 175

- تحديد الموقع المرتبط بصفة مباشرة بالقيمة السوقية للملكية.

- التكلفة والتي يتم تحديدها على أساس مجموعة من المعلومات حول السكن وبعد القيام بالدراسة الدقيقة لملف القرض ينتقل البنك إلى المرحلة النهائية.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: اتخاذ القرار النهائي

يعتبر مرحلة اتخاذ 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 التقويم تتوقف بشكل أساسي على كفاءة المصلحة المعنية بمنح القروض، كما أن أي قرار يتخذ بمنح القرض يجب أن يكون مدعما بقييم ومتابعة خاصة للأخطار قد ينتج عن ذلك.

وبهذا نكون قد عالجتنا بعض الجوانب المتعلقة بالجانب النظري لموضوع مذكرتنا الذي سندعمه بدراسة ميدانية مطبقة على مستوى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن.<sup>(2)</sup>

(1) أبمسام طوبال، مرجع سابق، ص 175 .

(2) المرجع نفسه، ص: 176



### خلاصة:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن الأنظمة المالية المطبقة في أغلب الدول تحتوي على نظام تمويل يدعم النمو الاقتصادي بالإضافة إلى قدرته على تمويل المشاريع السكنية، بينما استخلصنا أن نجاح السياسة

التي تبنتها في مجال تمويل السكن ترتبط بشكل أساسي بمستوى تطور الجهاز المصرفي الجزائري الذي يتميز بنقص الخبرة وضعف إمكانياته كما أنه من الجدير بالذكر انه لا يمكن الاستغناء عن دور الدولة في مجال تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن الذي يختلف من دولة لأخرى.

وفي الأخير نستطيع القول أن الجزائر حاولت السيطرة على البنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بتمويل قطاع السكن وعرض ودراسة بعض الاستراتيجيات لتخلص من الأزمة وإيجاد حل لها باستعمال مجموعة من الإجراءات التنظيمية.

قامت الدولة بنوك التجارية والمؤسسات المالية في مجال تمويل السكن من بينها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك - لأنه يوفر مجموعة متنوعة من الخدمات والمنتجات البنكية وهذا ما سيتم دراسته في الفصل الثالث.

الفصل الثالث:

# مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في توفير السكن

### تمهيد

تتخصر إحدى الخصائص الأساسية للتطور الاقتصادي في المحاولات السياسية الراكدة لتحقيق نمو قوي وتحسين نوعية الحياة الحياة مع تجنب الجمود الاقتصادي. وتتمثل تلك المحاولات في القرارات المتخذة لتعبئة وتنظيم الموارد الداخلة للوطن ولتمويل المشاريع الاستثمارية، ففي هذه الظروف وفي إطار تخصيص المهام، كان لابد من إيجاد مؤسسة مالية تعمل على جمع الأموال وتوظيفها، خاصة في مجال السكن، وعليه تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ولقد كان هدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن، على هذا الأساس سيتم تقسيم الفصل إلى ثلاث مباحث وهي:

**المبحث الأول : تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة -.**

**المبحث الثاني: تقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن.**

### المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة سيدي عقبة-

قبل التطرق للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة سيدي عقبة لابد من إعطاء لمحة عامة حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- ، وهو بنك جزائري متخصص " في جمع أموال التوفير، منح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص بالإضافة إلى مؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء، وتبلغ وكالاته **206** وكالة ومديرياته الجهوية البالغ عددها **15** مديريةية جهوية موزعة على كامل التراب الوطني الجزائري.

### المطلب الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في **10 أوت 1964** على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية وتتمثل مهامه في جمع التوفير، وأول وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط افتتحت أبوابها يوم **1 مارس 1967** بتلمسان في حين أنه تم تسويق دفتر الصندوق منذ سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد وتتمثل مراحل التطور كما يلي<sup>(1)</sup>.

#### - جمع التوفير في الدفتر (1964-1970)

خلال هذه الفترة، كان يتمثل نشاط الصندوق فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية. كانت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تشمل وكالتين مفتوحتين فقط للمواطنين في **1967** وعلى **575** نقاط جمع المتواجدة على مستوى شبكة البريد.

#### - تشجيع تمويل السكن (1971-1979)

في **أفريل 1971** أصبحت أصدرت تعليمة تكفل بها الصندوق الوطني لتمويل برامج انجاز السكن باستعمال موارد الخزينة العمومية، وبالتالي توفير الأسر يعرف انطلاقة وتطوير هائل نهاية **1975**، تعد في **1979**، كان للصندوق **46** وكالة عملية.

#### - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في خدمة الترقية العقارية لعشرية الثمانينات

<sup>(1)</sup> <http://www.chep banque.dz/index-ar php?page historet>. 19 :38.10/03/2013.

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

مهام أخرى خصصت للصندوق، ويتعلق الأمر بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك لصالح المودعين. وفي 21 ديسمبر 1988، تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية.

كما اعتمد الصندوق سياسة تنويع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح المهن الحرة، عمال قطاع الصحة، وتعاونيات الخدمات والنقل، كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة و 47<sup>(1)</sup> وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية.

### - وضع قانون النقد والقرض 1990

يبقى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد في جميع المدخرات بالجزائر وذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي تم جمعها بالنسبة لـ 135 وكالة و 2652 مكتب بريد متواجد وذلك إلى غاية 1990/12/31 بمجموع 82 مليار دج (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير العملة الصعبة/قيمة القروض الممنوحة للخواص على نفس التاريخ قدرت بـ 12 مليار دينار جزائري لمجموع 80000 قرض.<sup>(2)</sup>

### - أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنكا أفريل 1997

في 6 أفريل 1997، غير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك أيضا، يمكنه القيام بكل العمليات البنكية ماعدا عمليات التجارة الخارجية.

### - تمويل الاستثمارات في قطاع العقار (31 ماي 2005)

قررت الجمعية الغير عادية في 31 ماي 2005 بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك إمكانية تمركز أكثر في تمويل البنية التحتية الفندقية، الصحية والتربوية.

### - إعادة التمركز الاستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك - (28 فيفري 2007)

قررت الجمعية العامة العادية (28 فيفري 2007) المرتبطة بإعادة تمركز استقرار للبنك السماح بما يتعلق بالقروض العقارية للخواص والقروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك

(1) <http://www.djazair news.info/national/42.18:31.26/03/2012>.

(2) <http://www.cnepe banque.dz-ar/index-ar.php?page:historique>.

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

وكذلك القروض الاستهلاكية كما تم قرار منح القروض بصفة الأولوية وأساسية لموفرين ونصف ثانوية لغير المودعين، بما يتعلق بالترقية العقارية فتم اقتناء أراضي للبناء السكني وانجاز برامج السكن.

**المطلب الثاني: خدمات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-**

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-بتقديم خدمات وتتمثل في: (1)

**الخدمات:**

تتمثل المنتجات في القروض العقارية، التوفير والاحتياط وحساب إيداع لأجل سكن وكذا حساب إيداع لأجل بنك.

• **قروض عقارية :** وهي كالاتي

- القروض العقارية للخواص
- قرض لشراء مسكن لدى خاص
- قرض لشراء مسكن ترقوي
- قرض اجتماعي تساهمي
- بيع مسكن فوق مخطط
- بناء مسكن
- قرض لتهيئة مسكن
- قرض لتوسيع مسكن ولكراء سكن
- قرض عقاري للشباب

### • التوفير والاحتياط:

- دفتر توفير سكن: (1) هو دفتر يمكن فتحه على مستوى وكالة الصندوق ويستفيد منه كل شخص طبيعي أو معنوي بالغ أو قاصر تكون دفعته الأولية على الأقل 5000 دج وتكون نسبة الفائدة توفير 2% من السكنات في السنة.

- دفتر توفير شعبي: يفتح لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تكون فيه الأولوية على الأقل 10000 وتكون قيمة الفائدة 2.5% في السنة.

- حساب لإيداع لأجل سكن: هو حساب إيداع لأجل مكسب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية ومكسبه متغير ومتزايد، حيث يقدر المبلغ المقدر عند فتح الحساب.

### • النشاطات البنكية:

سيتم ذكر بعض النشاطات التي يمارسها الصندوق فيما يلي:

- حساب صك: هو حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة للأشخاص يتم دفع على الأقل 1000 دج ويمكن تزويد الحساب بالإيداع نقدا أو بالتحويل.

- الحساب الجاري التجاري: (2) هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية وذلك بتبرير النشاط التجاري ويكون الدفع على الأقل 1000 عند فتح الحساب.

- البطاقة البنكية: هي بطاقة سهلة الاستعمال تسمح بإجراء عمليات السحب 7 أيام 24 ساعة على 24 ساعة. وتستعمل لدفع المستحقات، وتضمن البطاقة البنكية حماية أكثر وكذا ربح في وقت معتبر كونها بطاقة

• تمويل المقاولين: يقوم البنك بعدة تمويلات موجهة لتحقيق نشاط يمول الصندوق مجمل نشاطات

الترقية العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار ويمكن أن تكون الأملاك العقارية ذات طابع سكني أو محلات موجهة لنشاطات مهنية تجارية أو صناعية.

[http://www.cnep banque.dz/index-ar php?page historet\\_epargene- logement](http://www.cnep banque.dz/index-ar php?page historet_epargene- logement)

(1)

.11 :09.15/04/2013.

<http://www.cnepe banque.dz-ar/index-ar.php?page:historique>

(2)

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

انجاز سكنات البيع بالإيجار: يمنح التمويل للمشروع المبرم بعقد إيجار مع المفاول منجز من خلال هذه الصيغة مع خيار مسبق، بكل ملكية عند انقضاء الفترة المحددة من قبل.

- تمويل شراء الأراضي للترقية العقارية. يمكن للمفاولين العقاريين الشركات والمؤسسات المختصة بالتهيئة، أن يحصلوا على قرض لشراء قطعة أرض منه سواء لانجاز مشروع عقاري أو لترقية الملكية.

- تمويل المؤسسات: تمول المؤسسات بقرض استثمار يكون متوسط أو طويل المدى موجه لتمويل المشاريع المبتكرة والجديدة. كافتاء وتدعيم وسائل الانجاز في قطاعات منها قطاع الطاقة.

تبين بعد الاستقلال أن هناك حاجة لمؤسسة مالية متخصصة في تمويل المساكن لهذا تم إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للبلديات ومحافظات من بينها وكالة سيدي عقبة-

### المطلب الثالث: نبذة تاريخية عن الوكالة

لقد انطلق نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة في جمع المدخرات من المواطنين في تاريخ 02 أبريل 1995، ليتم تسييرها في أول عملية أسندت إليها وهي مهمة تمويل سيارات خلال سنة 2004 باستعمال المبالغ المدخرة أو المال العام. ومن سنة 2005 بدأت أول عملياتها في منح المساكن للمدخرين، بشرط أن يكون للعميل دفتر ادخار لدى الصندوق مع الأخذ بعين الاعتبار معدل الفائدة بالنسبة للمدخرين. وأول مهام قامت بها وكالة سيدي عقبة في تمويل السكن هو منح القروض للأفراد بغرض بناء مساكن ذاتية وهذا خلال السنتين 2005-2006

ثم أسندت لها مهام جديدة تمثلت في:

- تمويل مشاريع الترقية العقارية

- تمويل شراء مسكن لدى الخواص

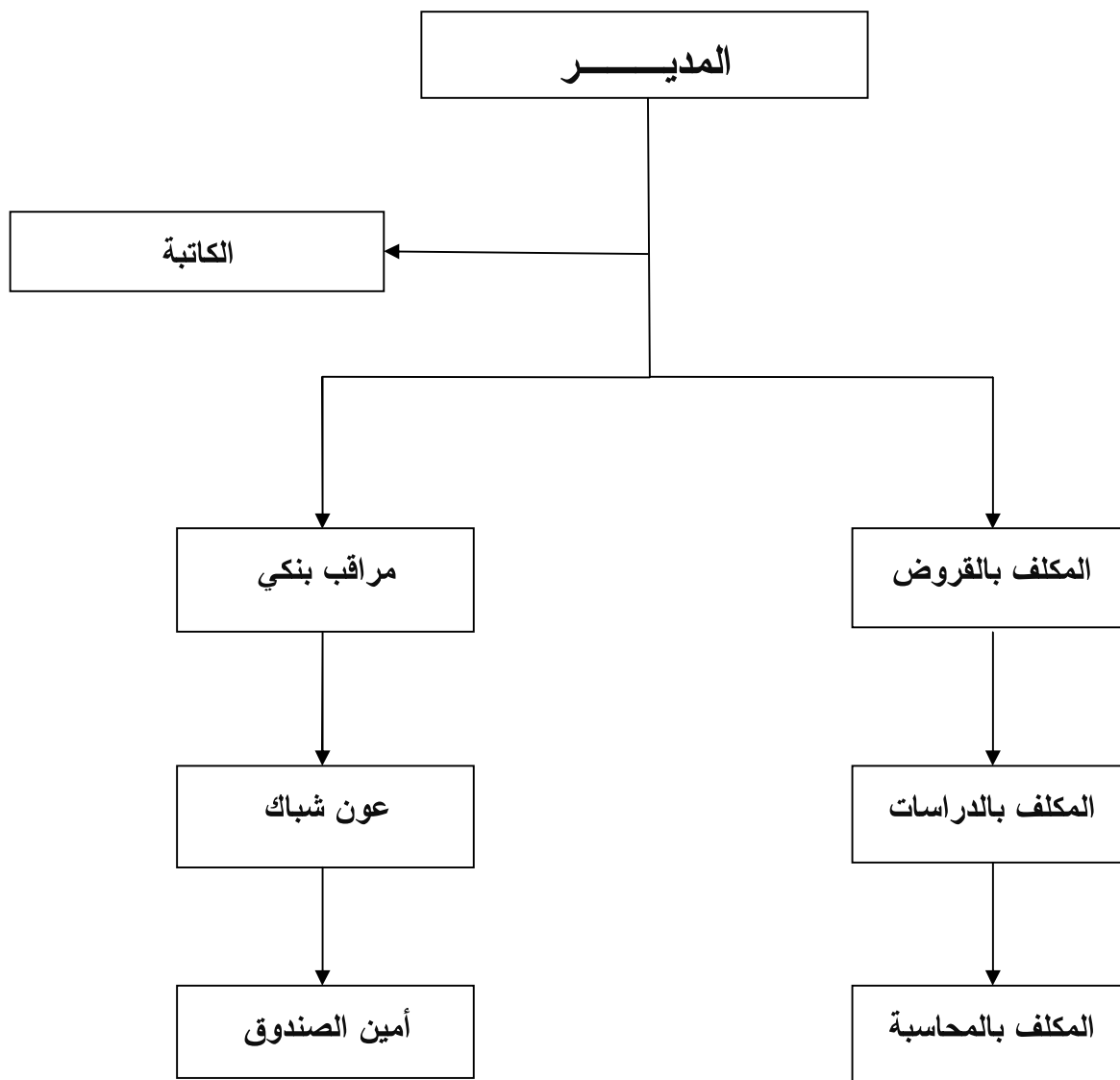
وهذا خلال سنة 2007-2008، بهدف تحفيز المواطنين على الادخار وفي نهاية 2009 بدأت عملية التمويل، بغرض ترميم المباني وبشراء مسكن اجتماعي تساهمي، وكذلك أصبح بنك تجاري في شكل مؤسسة ذات أسهم، تقوم بتمويل محلات تجارية. (1)

(1) معلومات مقدمة من المكلف بالدراسات بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة-



المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي للوكالة

الشكل رقم 01/03 يوضح الهيكل التنظيمي للوكالة



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة سيدي عقبة -

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

---

**المدير:** هو الذي يقوم بمهام رئيسية وهي إدارة البنك والتوزيع والموافقة على القروض التي تخرج من البنك.

**المكلف بالدراسات:** وهو الذي يتكفل بدراسة الملفات الخاصة بالقروض ودراسة الوضعية المالية للزبائن.

**المحاسب:** وهو الذي يقوم بكل العمليات المحاسبية الخاصة بالبنك.

**المكلف بالقروض:** يقوم بتقديم جميع المعلومات اللازمة بصورة واضحة للزبائن من أجل الاقتراض .

**المراقب البنكي :** يقوم بالإشراف على العمليات البنكية ومتابعتها.

**الكاتبة:** تقوم بتسجيل كل العمليات المتعلقة بالبنك .

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

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

## المطلب الخامس: وظائف وخدمات الوكالة

### أولاً: الوظائف

أصبحت تمارس وظائف عديدة من بينها: (1)

- تقبل جميع أنواع الودائع أيا كان نوعها وطبيعتها
- منح القروض على المدى القصير والطويل والمتوسط وهذا حسب طبيعة تمويل المؤسسات، العائلات، الأفراد بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة.
- تحقيق العمليات المتعلقة بالقيم المنقولة (الأسهم والسندات)

### ثانياً: الخدمات

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - مجموعة من الخدمات سيتم ذكرها باختصار. (2)

أ- **التوفير والاحتياط:** يمكن أن يكون للمودع دفتر توفير سكن (أخضر) أو لديه دفتر توفير شعبي (أحمر) والذي يتم فتحه على الأقل منذ سنة وتكون نسبة الفوائد الممثلة على الأقل **2000** دج وصيد أدنى لا يقل عن **1000** دج.

ب- **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 أو لغرض تجاري. وكذلك تقوم هذه العملية بصيغة تسمح بالدفع من قدرة التمويل للحصول على قرض عقاري لدى الصندوق وكذلك بإدماج مدخول أفراد عائلة الزوج، الأولاد، الأولياء .

(1) معلومات مقدمة من طرف المكلف بالدراسات

(2) معلومات مقدمة من مدير الوكالة

### المبحث الثالث: تقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن

لقد تبين بعد سنة 2004 بان هناك حاجة لمؤسسة مالية متخصصة في تمويل المساكن، لهذا تم تكليف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة سيدي عقبة- بهذه المهمة في البلدية باستعمال المبالغ المدخرة أو المال العام، وستنظر في هذا المبحث بإعطاء نظرة عن صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة وأهم مساهمات الوكالة في تمويل السكن وكيفية دراسة الوكالة لملف قرض سكني.

### المطلب الأول: صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة- بعرض عدة صيغ للتمويل ذات طبيعة مختلفة بشكل أساسي لتمويل الترقية العقارية للعائلات والأفراد بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة<sup>(1)</sup> وتكون وفق الشروط التالية.

#### أولاً: قرض الترقية العقارية

يمكن للمقاولين العقاريين والمؤسسات المتخصصة في تهيئة الأراضي للحصول على تمويل من أجل اقتناء قطعة ارض متخصصة لإنجاز مشروع عقاري أو مشروع ترقية عقارية وكذلك إنجاز أشغال التهيئة المرفقة للأراضي التي يملكونها .

أ- مقدار التمويل:

يصل تمويل الصندوق إلى حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع إلا أن يمكن للجنة القرض المركزي أن تقرير تمويل في حدود 90% من قيمة المشروع.

ب- نسبة فائدة منخفضة:

نسبة الفائدة الملزم بها المقاول العقاري 4%

ج- دفعة المقاول: تشمل دفعة المقاول الأرض التي تأخذ قيمتها بقيمة الاقتناء، مصاريف الأشغال الإضافية الملتمزم بها (دراسة الأرض)

(1) أنظر الملحق رقم 01

د- ملف القرض:

1- الملف الإداري:

\* طلب تمويل حسب وثيقة الصندوق

\* نسخة مصادق عليها للسجل التجاري

\* وثيقة تقديم للمقاول بما فيها التبريرات التقنية وتجربته في قطاع البناء والترقية العقارية

\* مبرر وضعية المقاول إزاء الإدارة الجبائية وشبه الجبائية

\* تصريح بالاستثمار لمركزية المخاطر وغير مؤداة لبنك الجزائر

2- الملف التقني:

\* نسخة مصادق عليها لعقد ملكية الأرض باسم البائع أو تبيان الدفع

\* عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر

\* شهادة سلبية للرهن الأرض

\* شهادة العمران لاتتعدى سنة

\* تقرير تقيمي لسعر البيع يعده خبير معتمد لدى المحاكم

3- الملف المالي:

\* الدراسة التقنية للمشروع

\* الحالات المالية حصيلا وحساب النتائج للسنوات الثلاثة المنصرمة

\* حالات مالية توقعية على ثلاث سنوات

ثانيا:

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

قرض لبناء مسكن: يقوم الصندوق بمنح القرض اللازم لانجاز مسكن للذين يملكون الأرض ويردون بناءها وذلك حسب الشروط التالية: (1)

أ- قيمة القرض:

قيمة القرض يمكن أن تصل إلى 90% من مبلغ الكشف التقديري للأشغال.

ب- مدة القرض:

لا تتعدى مدة القرض 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة.

ج- فترة التأجيل:

فترة التأجيل تقدر بـ 36 شهرا.

د- الموفرين:

يمكنكم رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج والزوجة الوالدين، الأبناء، الإخوة والأخوات.

نظريا قيمة القرض المغطى نسبة فائدة موفرة تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.

هـ- الدعم والتدائين المشترك

يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التدائين المشترك لأحد الأقارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات، أو بإدماج مدخول شخص مادي. (2)

و- كيفية التسديد:

تسدد المستحقات شهريا

ي- ملف القرض: يتكون ملف القرض من الوثائق الخاصة والإدارية التالية:

1- الوثائق الخاصة:

\*نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد الملكية للأرض مسجل ومشهر

(1) أنظر الملحق رقم 09

(2) أنظر الملحق رقم 02

\* شهادة سلبية للرهن جديدة

\* الكشف التقديري للأشغال

\* نسخة من رخصة البناء سارية المفعول

\* تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى الصندوق

2- الوثائق الإدارية:

\* طلب قرض<sup>(1)</sup> وثيقة الصندوق ممضاة من طرف طالب القرض

\* شهادة ميلاد رقم 12

\* شهادة الحالة العائلية للمتزوجين

\* شهادة إقامة

\* صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة

\* تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد

3- للموفرين:

\* شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر توفير شعبي

\* أو استغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.

\* شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة، الأخوات)

4- كشف الرواتب:

\*\*\* لموظفي القطاع العام

- كشف الرواتب (حسب وثيقة الصندوق)

- شهادة عمل

(1) أنظر الملحق رقم 10

\*\*\*لموظفي القطاع الخاص

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق)

- التسريح السنوي للرواتب

- شهادة عمل

\*\*\*تجار المهن الحرة

- الإنذار الجنائي الخاص بالنسبة المقترضة

- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري

ثالثا: قرض لشراء مسكن لدى الخاص

لشراء مسكن جديد أو قديم لدى الخواص، الصندوق يمنح القرض وقد يصل إلى 90% من قيمة البيع ويشترط أن تساهم على الأقل بمبلغ يعادل 10% من المبلغ الإجمالي للمسكن يمكن التعرف على المراحل التالية (1).

أ- حساب القرض:

يحدد القرض بناء على المدخول الصافي والفوائد المتحصل عليها المدخرين

ب- مدة القرض:

يمكن تسديد القرض في غضون 30 سنة والسن الأقصى 70 سنة

ج- الفوائد:

- للموفرين: الفوائد تعطي إمكانية الحصول على القرض بنسب تفصيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن وامتيازته بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.

- نظريا قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتركمة

- يمكنكم أيضا رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة والوالدين

(1) أنظر الملحق رقم 03



## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

-يمكنكم استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.

تسدد المستحقات شهريا وذلك باختيار تسديد القرض كل ثلاثة أشهر وكل ستة أشهر أو كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.

د-الإجراءات:

-شراء مسكن قديم لدى الخاص

\* وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك

\* عقد ملكية مسجل ومشهر

\* تقرير المعاينة وتقييم الملكية

\* شهادة سلبية للرهن جديدة

-لشراء بناية فردية جاهزة

\* عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر

\* تقرير تقييم الملكية

\* شهادة سلبية للرهن جديدة

\* شهادة تطابقية للأشغال المنجزة

-لشراء بناية في طور الانجاز

\* عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر

\* رخصة البناء

\* وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك

\* شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية

\*تقرير المعاينة وتقييم الملكية

رابعاً: قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي

يمنح الصندوق التمويل اللازم لشراء مسكن اجتماعي تساهمي بيع فوق مخطط أو جاهز وفق المراحل التالية.  
(1)

أ- شروط الاستفادة:

عدم الاستفادة من مسكن

1- دفعة أولية:

دفعة أولية يدفعها المستفيد تساوي على الأقل 10% من سعر المسكن.

2- قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي:

قيمة المسكن هي 200000 دج باستثناء الولايات الآتية: الجزائر، البلدية، بومرداس، وهران قسنطينة، تيزي وزو، عنابة والتي تصل قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي 2500000 دج.

ب- مدة القرض:

تحدد مدة القرض حسب سن المستفيد لا تتعدى 30 سنة و70 سنة كحد أقصى.

ج- الفوائد:

نظرياً قيمة القرض تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة والغير مستعملة.

د- قيمة القرض:

القرض الممنوح للمستفيد يحدد حسب: قدرتك المالية للتسديد أو حسب سن المستفيد وسعر مسكنه.

هـ- ملف القرض:

ويتكون من:

1- الوثائق الخاصة:

(1) أنظر الملحق رقم 04

\* الاستفادة من مسكن جاهز وذلك بتقديم وعد بالبيع أو عقد بيع مدون من طرف الموثق

\* الاستفادة من مسكن بيع فوق مخطط

- عقد بيع مدون من طرف الموثق

- شهادة ضمان المشروع (وثيقة تامين) مدونة من طرف المقاول.

- قرار الاستفادة من مسكن مقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة المسكن

2- الوثائق الخاصة:

- طلب قرض (وثيقة الصندوق) ممضاة من طرف طالب القرض

- شهادة ميلاد المستفيد

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين

- كشف الرواتب

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة

- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد

**خامسا: قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط**

هناك أربعة محاور تحدد قيمة القرض: (1)

أ- الراتب:

- قاعدة حساب القرض تحدد حسب دخلك الصافي

- قيمة تسديد مستحقات القرض تتراوح ما بين 30% و 60% من قيمة الدخل الإجمالي

- يمكن رفع قدرة المستفيد المالية على تسديد بواسطة دعم احد الأقارب والدعم المشترك لشخص مادي.

ب- السن:

(1) أنظر الملحق رقم 05

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

يحدد السن مدة تسديد القرض، إذ لا يمكن أن يتعدى 30 سنة والسن الاقصى 70 سنة.

ج- سعر السكن:

-قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر المسكن

-مسكن المستفيد المستقبلي يعد ضمانا وسيتم رهنه لصالح الصندوق

د- الفوائد:

-للموفرين: الفوائد تعطي لهم حق الحصول على قرض بنسب فوائد تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن وامتيازيه يمكن لأحد الأقارب أن يتنازل بجزء من الفوائد الأزرمة لذلك.

ه-كيفية التسديد:

تسدد المستحقات شهريا ويمكن اختيار المستفيد طريقة تسديد القرض وذلك كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر أو كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.

و-الملف:

يجب أن يكون هناك دخل دائم ومنتظم

-أن يكون لديكم دفعة أولية تساوي الفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن.

ي-الشروط:

يستوجب على المعني توفير عقد بيع فوق مخطط توثيقي مع تبيان شروط الدفع

-شهادة ضمان من المقاول مسجلة لدى مركز ضمان ودعم التعاضدية للمقاول العقاري أو الضمان

-قرار الاستفادة من مسكن تقدم من طرف المقاول، يتضمن سعر وسعة وعنوان.

سادسا: قرض لشراء مسكن ترقاوي

يتضمن أربعة محاور لتحديد قيمة القرض: (1)

(1) أنظر الملحق رقم 06

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

أ-الراتب:

قاعدة حساب القرض تحدد حسب دخلك الصافي

-قيمة تسديد مستحقات القرض تتراوح ما بين 30% و 60% من قيمة الدخل الإجمالي

-يمكن رفع قدرة المستفيد المالية على تسديد بواسطة دعم احد الأقارب.

-الدعم المشترك دخل قريب أو صديق

ب-السن:

يحدد السن مدة تسديد القرض، إذ لا يمكن أن يتعدى 30 سنة والسن الاقصى 70سنة.

ج-سعر السكن:

-قيمة القرض لا تتعدى 90% من سعر المسكن

-مسكن المستفيد المستقبلي يعد ضمانا وسيتم رهنه لصالح الصندوق

د-الفوائد:

-للموفرين: الفوائد تعطي لهم حق الحصول على قرض بنسب فوائد تفضيلية بالنسبة لدفتر التوفير للسكن وامتيازيه بالنسبة لدفتر التوفير الشعبي.

- نظريا قيمة القرض تساوي 30مرة قيمة الفوائد الإجمالية

-للحصول على قرض بنسب فوائد امتيازيه يمكن للأقارب أن يتنازل لك بجزء من الفوائد اللازمة لذلك

-يمكنكم استعمال فوائد حساب الاحتياط لأجل أو وضع لأجل المدجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق

ه-كيفية التسديد:

تسدد المستحقات شهريا ويمكن اختيار المستفيد طريقة تسديد القرض وذلك:

- كل ثلاثة أشهر

-أو كل ستة أشهر

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

- كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.

و- الملف:

لشراء مسكن لدى مقاول محول لدى الصندوق يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول هذه الوثيقة يحدد فيها سعر المسكن، سعته، العنوان.

- شهادة تسليم مفاتيح السكن بالإشارة إلى تاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن.

ي- الشروط:

يشترط أن يكون لديكم دخل منتظم ودائم

- تقديم دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض وقيمة المسكن

- هذه الدفعة لا يمكن أن تكون دون 10% من القيمة الإجمالية للسكن

- مسكنكم المستقبلي يمثل ضمانا وسيتم رهنه لصالح الصندوق في غياب عقد ملكية المسكن الممول ويمكن رهن ملكية أخرى.

سابعاً: قرض ايجابي للشباب

يمكن للصندوق أن يمنح قرض عقاري للشباب قط يصل إلى 100% من سعر البيع أو من قيمة الكشف

التقديري للأشغال لبناء مسكن حسب قدرة التسديد وتكون الإجراءات على النحو التالي:<sup>(1)</sup>

أ- اختيار القروض الممنوحة

- شراء مسكن لدى الخاص

- شراء مسكن ترقوي

- شراء مسكن اجتماعي تساهمي

- شراء مسكن بيع فوق مخطط

- بناء مسكن

(1) أنظر الملحق رقم 07

ب-مدة القرض:

يمكن تسديد القرض في غضون 40 سنة والسن الأقصى 70 سنة.

ج-للحصول على قرض عقاري شباب يجب:

-يجب أن يكون سن المستفيد 35 سنة على الأقل من تاريخ إيداع طلب

-دخل دائم

د-نسب الفوائد المطبقة للقرض العقاري شباب:

-دفتر توفير سكن: 5%

-دفتر توفير شعبي: 5%

-غير موفرين: 6%

هـ-الدعم والتدائين المشترك

يمكن الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب أو بالتدائين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

-يجب أن يكون سن المقترض الثانوي 35 سنة على الأقل من تاريخ إيداع الطلب

و-فترة التأجيل:

يمكن الاستفادة من فترة التأجيل على التسديد:

-06 أشهر بالنسبة لشراء مسكن قديم لدى خاص

-06 أشهر بالنسبة لشراء مسكن جديد لدى مقاول

-36 شهرا بالنسبة لبناء مسكن.

ي-الضمان:

أن المسكن يعد ضمانا وسيشكل رهنا من الدرجة الأولى لصالح الصندوق

ثامنا: قرض محل تجاري

يمنح القرض لأصحاب المهن الحرة والتجار ويتم تكوين ملف عبر المراحل التالية:<sup>(1)</sup>

أ- شراء محل لدى مقاول عقاري:

- قرار منح محل تجاري مدون من طرف مقاول

- شهادة سلبية للرهن جديدة

- تقري معاينة تقني وتقييمي مالي للمحل مدون من طرف مكتب الدراسات والهندسة.

ب- كشف الرواتب:

- للموظفين كشف الرواتب السنوي

- للتجار والمهن الحرة الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة

ج- بناء محل:

- عقد ملكية قطعة الأرض المخصصة لبناء المحل مشهر ومسجل

- شهادة سلبية للرهن جديدة خاصة بقطعة الأرض

- تصريح بناء مدة صلاحيته لا تتعدى 3 سنوات يسمح ببناء المحل التجاري

د- تهيئة المحل:

- عقد ملكية مشهر ومسجل

- شهادة سلبية للرهن جديدة

- رخصة لرمي القاذورات مسلمة من طرف البلدية

- تقرير تقييمي ووضع للأنشطة المنجزة

- تقرير معاينة وتقييم مدون من طرف مكتب الدراسات والهندسة

هـ- فوائد الموفرين:

<sup>(1)</sup> أنظر الملحق رقم 08



## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

-المالكين لدفتر توفير السكن 6%

-المالكين لدفتر توفير شعبي 7%

-غير موفرين 7.5%

مدة التسديد 7سنوات

و-التسديد:

- في حالة شراء المحل يشرع المقترض في تسديد الشهر الذي يلي تسليم الصك على مستوى وكالة البنك.
- في حالة بناء محل تجاري يبدأ المقترض في التسديد بعد 12 شهرا من تاريخ الحصول على القرض.
- أما في حالة تهيئة محل تجاري يشرع المقترض في تسديد ثلاثة اشهر بعد تسليم الصك من طرف الوكالة.

ي-نسب التمويل:

-شراء محل 80% مساهمة المستفيد 20%

-بناء محل 60% مساهمة المستفيد 40%

-تهيئة محل 50% مساهمة المستفيد 50%

**المطلب الثاني: تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة خلال الفترة 2005-2012**

لقد تميزت هذه الفترة بسيطرة الوكالة في البلدية على مجال التمويل السكني، ويمكن تقييمها على معطيات الجدول التالية: (1)

---

(1) أنظر الملحق رقم 13

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

الوحدة: مليون دينار

### جدول رقم (01/03): الوضعية الإجمالية للقروض السكنية خلال الفترة 2005-2012

السنوات	تمويل البناء للموفرين		تمويل البناء لغير الموفرين		تمويل اجتماعي تساهمي للموفرين		تمويل اجتماعي تساهمي لغير الموفرين		شراء للخواص للموفرين		قروض ترميم مسكن للموفرين		قروض تمويل مسكن لغير الموفرين		قروض لشراء قطعة ارض		قروض الإجمالي		البيجايات	التكلفة
	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة	العدد	القيمة		
2005	2	0.610	22	8.164	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0.000	24	8.774		
2006	9	3.515	15	5.164	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0.000	0	0.000	24	8.679		
2007	2	1.000	16	7.503	0	0.000	0	0.000	1	1.100	0	0.000	0	0.000	0	0.000	19	9.603	8.000	%120.04
2008	1	2.000	3	1.800	0	0.000	0	0.000	1	0.540	0	0.000	0	0.000	0	0.000	5	4.340	8.000	%54.25
2009	4	5.650	5	5.800	0	0.000	0	0.000	6	11.540	0	0.000	0	0.000	0	0.000	15	22.990	10.000	%229.90
2010	2	1.200	8	8.740	0	0.000	0	0.000	4	2.785	4	8.700	1	1.000	2	2.650	22	25.975	26.000	%99.90
2011	0	0.000	7	10.05	0	0.000	0	0.000	0	0.000	41	32.447	1	0.850	3	2.350	53	47.697	33.000	%144.54
2012	0	0.000	6	08.450	0	0.000	0	0.000	9	20.250	23	23.143	0	0.000	3	2.140	44	61.933	114.300	%54.18
2013	2	5.000	2	2.400	0	0.000	0	0.000	0	0.000	6	5.047	0	0.000	1	1.000	11	13.447	106.000	%12.69
المجموع	22	18.975	84	58.071	0	0.000	0	0.000	20	41.590	75	63.962	2	1.850	8	6.390	217	203.438		

\*المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة-

من خلال الجدول نستنتج أن نمط الوكالة في تمويل السكن يركز على عدة أشكال وهي قروض من اجل البناء، وقروض لتمويل سكن اجتماعي تساهمي وكذلك قروض لتمويل الخواص وقروض ترميمية وآخرها قروض لشراء قطعة ارض.

حيث نجد أن تمويل قروض من اجل البناء هو أول ما بدأت به الوكالة وباشرت عملية التمويل من خلاله، حيث يمثل 37.87 من مجموع التمويلات خلال هذه الفترة، وهذا من خلال استعمال مدخرات المواطنين لدى الوكالة ثم الاستقرار خلال سنتين 2005-2006 للطلب على قرض من اجل البناء وكذا للسنوات الأخرى وهذا راجع لارتفاع المتزايد لأسعار البناء، ظهور أزمة مواد البناء أما فيما يتعلق تمويل سكن اجتماعي تساهمي نجد أن الوكالة باشرت عملية التمويل في سنة 2008 وان قيمة تمويلات كانت ضئيلة لحدثة هذا التمويل بالنسبة للوكالة وكما انه من خلال الجدول يمكن أن نلاحظ أن سنة 2011 عرفت تطورا كبيرا في مجال تمويل السكن خلافا لها كان سائدا للسنوات الستة السابقة وهو ما يمكن تفسيره بالعوامل الآتية:

-الإسراع في نمط انجاز المساكن الاجتماعية التساهمية

-التخفيض في فترة الدفع

-تسهيل كل العمليات المتعلقة به

يمكن استنتاج أيضا من خلال معطيات الجدول أن نشاط الوكالة محدود ويكاد أن يكون معدوم فيما تتعلق بتمويل قرض للترميم مساكن حيث قدر 1.05% من مجموع التمويلات فهو خلال السنوات المعروضة في الجدول لم يتزايد بصورة كبيرة بل بقي في استقرار مستمر أما في الأخير ومن خلال معطيات الجدول أن قروض ممنوحة لشراء قطعة ارض من سنة 2005 إلى غاية 2009 لم يقدم أي طلب قرض للوكالة وهذا راجع لعدم تمويل الوكالة لهذا الشكل من القروض وفي سنة 2010 الوكالة مباشرة هذا النوع من القروض لكن بقيمة منخفضة تقدر بـ 2.650 مليون دج وفي سنة 2011، بدأ انخفاض في هذا التمويل ولم يعرف تجاوزا كبيرا في العملية التمويلية وهذا راجع، لعدم قدرة الوكالة على تمويل المشاريع كبيرة الحجم.

نجد من خلال تقييم مساهمة الوكالة في تمويل السكن بجميع انواعه نجد أن نسبة ضئيلة جدا وهذا راجع لعدم قدرة الوكالة على تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، ويرجع السبب لنقص مدخرات لدى الوكالة

ونقص تمويلها من قبل الدولة ودخول بنوك تجارية أخرى في تمويل السكن بالإضافة إلى المؤسسات الداعمة الأخرى

**المطلب الثالث: إجراءات منح القروض السكنية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
وكالة سيدي عقبة-**

تعتمد الوكالة في مجال القروض السكنية من لحظة طلب الحصول على قرض إلى اخر دفعة تسدد على مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

**أولاً: مرحلة طلب القرض السكني:**

تتضمن هذه المرحلة بدورها خطوة اللقاء مع العميل من قبل البنك الموظف المكلف بالقروض، ليتم تحديد احتياجات العميل والإجابة على مختلف الأسئلة المتعلقة بمبلغ القرض، قيمة دفعات، معدل الفائدة. قسط التأمين الذي يقتطع من شهرية العميل، حيث يجب على البنك معرفة طبيعة السكن الممول ليقوم بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف القرض السكني وتتمثل قائمة الوثائق المطلوبة في القرض كالاتي.<sup>(1)</sup>

-رخصة بناء

-رخصة ترميم

-شهادة تهيئة عمرانية

1-نسخة مصادق عليها من عقد بيع على التصاميم

2-شهادة إثبات التسديد

3-عدم رهن من محافظة العقارية سيدي عقبة

4-شهادة تأمين ضد الكوارث الطبيعية

5-تقرير معاينة مكتب الدراسات

6-شهادة ميلاد أصلية

<sup>(1)</sup> أنظر الملحق رقم 11

- 7- صورة مصادق عليها من بطاقة التعريف أو رخصة السياقة
- 8- شهادة عائلية أو فردية
- 10- شهادة إقامة
- 11- شهادة الفوائد أن وجدت
- 12- صورة (رقم الضمان الاجتماعي أو لبطاقة الشفاء مصادق عليها
- 13- صك مشطوب بريدي أو بنكي
- 14- شهادة عمل أو سجل تجاري
- 15- شهادة الدخل السنوي نموذج cneq آخر في كشف راتب
- 16- كشف حساب بريدي أو بنكي للسنة السابقة
- 17- شهادة عدم إخضاع للضريبة مصلحة الضرائب
- 18- شهادة ميلاد الزوجة

### ثانيا: مرحلة دراسة ملف القرض السكني

تتميز هذه المرحلة بدراسة ملف القرض السكني دراسة دقيقة للتقليل من حجم المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك وتتطلب هذه المرحلة مجموعة من الخطوات تتمثل في: (1)

#### 1- تحصيل الوثائق المقدمة من طرف العميل ومراجعتها:

يقوم مكلف بالقروض بتجميع الوثائق من طرف العميل ودراستها دراسة دقيقة وشاملة والتعرف على مدى مصداقية هذه الوثائق المكونة لملف القرض أي أن تكون مصادق عليها من الجهات المختصة.

#### 2- جمع معلومات عن المقترض:

(1) معلومات مقدمة من طرف المكلف بالقروض

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

يتم تحديد وضعية العميل المدنية أي مطالبة البنك للعميل عن معلومات خاصة به وتشمل الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الميلاد، العنوان، رقم الهاتف، وكذلك الوضعية العائلية للعميل تهم الحالة الشخصية للعميل الأعباء، متزوج، له أولاد وكذا الوضعية المهنية هذا الجانب يوضح على مدى مباشرة العميل لعمله نوع الوظيفة والرتبة التي يشغلها العميل، ومعرفة انتمائه لقطاع العام أو الخاص.

### 3-دراسة معايير التأهيل للعميل:

أي شخص يملك الأهلية القانونية أي بالغ سن الرشد وفي كامل قواه العقلية وذو مدخول منتظم ويتحلى بقدرة على التسديد بالإضافة إلى توفره على جميع الشروط الموضوعية من قبل الوكالة له الحق على الحصول على قرض سكني.

### ثالثا: مرحلة تحويل وتكوين الملفات

يقوم المكلف بالقروض بمتابعة الملفات، مصادقة الوثائق (التقنية على مستوى الوكالة) ليتم بعد ذلك توقيعها على مستوى الشبكة المركزية أو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر العاصمة وفي الأخير تعرض على لجنة القرض لاتخاذ القرار النهائي على التسديد.

### رابعا: مرحلة منح مبلغ القرض

تتم عملية التمويل على دفعات، حسب عملية محول وقيمة مبلغ القرض حيث يتم التمويل حسب مراحل الانجاز تحت إشراف ومصادق مدير الوكالة، ويقوم مكلف بالقروض بعملية مراقبة استعمال القرض.

### المطلب الرابع: دراسة حالة ملف قرض سكني

خلال تربصنا حاولنا القيام بدراسة تطبيقية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – بنك، وكالة سيدي عقبة وكان موضوع الدراسة ينطوي حول كيفية تمويل ومنح قرض لبناء مسكن. حيث حاولنا معرفة سير هذه العملية.

حسب الخطوات التالية :

### اللقاء مع العميل

## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

تقدم زبون للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة-بطلب قرض متمثل في قرض لبناء مسكن، وكانت المعلومات التي قدمها الزبون مايلي: (1)

الدخل الشهري الصافي: 50000 دج

- العمر: 25 سنة

- المهنة: موظف في بنك

- العنوان: حي سويسي أبراهيم بلدية سيدي عقبة ولاية بسكرة

- الحالة العائلية: عازب

- علما أن لهذا الزبون دفتر ادخار للسكن لدى الص و ت ا- الوكالة

معلومات عن طبيعة القرض المرغوب فيه.

الغرض من القرض: قرض لبناء مسكن قيمة القرض : 4000000.00 دج

حسب المعلومات السابقة يقوم المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض، بإعداد تقرير أولي يسمح بتحديد قيمة القرض الممنوح، الأقساط الشهرية المستحقة للتسديد، مدة القرض . وذلك لإعلام الزبون بها، وحسب الحالة قيد الدراسة كانت المعلومات المقدمة للزبون كما يلي:

- قيمة القرض الممنوح: 90% من قيمة بناء المسكن = 5000000.00 دج

- مدة القرض: 40 سنة

- القسط الشهري للتسديد: 20000 دج

- معدل الفائدة السنوي: 6%

يقوم الزبون باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط. وفي حالتنا قبول الزبون بهذه الشروط . وعلى هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسات، بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة لمنح القرض.

(1) أنظر الملحق رقم 13



## الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن

في هذه المرحلة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة أنظر الملحق (رقم 11)، ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسات على مستوى مصلحة القرض بتأكد من صحة الوثائق المقدمة، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى المكلف بالقروض من أجل القرار النهائي في منح القرض، في هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى الوكالة و المكونة من مدير الوكالة، رئيس مصلحة القرض والمحاسب باتخاذ قرار نهائي حول قبول أو رفض منح القرض، وذلك بناء على المعلومات المقدمة من طرف المكلف بالقروض. وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض منح القرض للزبون والمتعلق ببناء مسكن. ثم تباشر الوكالة بمنح القرض وهذا بفتح حسلب مخصص بدفع الأقساط

### الضمانات

بعد قبول البنك منح القرض للزبون، ولضمان تحصيل هذا القرض يطلب البنك من زبونه الضمانات التالية:

- عدم الرهن من محافظة العقارية — سيدي عقبة.

- دفع مبلغ 10800 دج سنويا خاص بالتأمين أو 900 دج شهريا حسب رغبة الزبون ففي حالة الوفاة تقوم شركة التأمين بتسديد الأقساط وإرجاع الملكية للورثة.

### تسديد قيمة القرض:

اختار الزبون تسديد مبلغ القرض بدفعات ثابتة شهرية قيمة كل دفعة 11226.01 دج وبمعدل فائدة ثابت يقدر ب 6% سنويا ، لمدة 40 سنة (480 دفعة) حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضافا إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد.

### خلاصة:

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نستنتج أن الهدف الرئيسي هو تنمية نشاطه والمتمثل في تعبئة ما أمكن من ادخار العائلات والافراد على الحصول على القروض العقارية وذلك بتقديم مساعدات لذوي الدخل المتوسط والضعيف والهدف من هذا الوصول إلى اكبر نسبة تمويلية للحصول على اكبر عائد باقل مخاطرة حيث يتم استنتاج أن عمل الوكالة محدود لم نلاحظ تطور كبير في تمويل السكنات خلال السنوات المعروضة.

## الخاتمة

تناول البحث بشقيه النظري والتطبيقي موضع البنوك التجارية والتي تلعب دورا أساسيا في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصا فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن والذي يحتل مكانة معتبرة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية بالتالي يؤدي إلى الاستقرار في شتى المجالات هذا ما جعل السلطات العمومية تولي 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 معدلات نمو السكاني وسوء توزيع المساكن الاجتماعية زيادة إلى ذلك قلة الموارد والإمكانيات المالية، علما بأن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وكذلك طويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية الجزائرية العمومية والخاصة في هذا المجال، وذلك لتمكين العائلات والأفراد من الحصول على سكن لائق، مما ساعد أيضا على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده.

وبعد الدراسة ومعالجة عناصر البحث ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبه يمكننا اختبار الفرضيات التي سقناها على النحو التالي :

الفرضية الأولى : تشير صحتها بأن تطور الجهاز البنكي يحقق التنمية في مجمل القطاعات ويساعد على تسهيل وتبسيط مختلف العمليات المالية للمقترضين كل هذا راجع لمدى التزامه والتخلي بالمبادئ المحكمة وتحقيق الأهداف المرجوة في مختلف القطاعات وخاصة في قطاع السكن .

الفرضية الثانية: يتطلب تحضير ودراسة حسب تطور النظام المالي والبنكي وتهيئة المحيط كما يتوقف على المكلفين بتحضير الملف وعلى مدى قدرتهم وخبرتهم في الميدان .

الفرضية الثالثة : تتمحور صحة هذه على أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة سيدي عقبة- هو أول مؤسسة داعمة لقطاع السكن في البلدية من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تسهل عملية الاقتراض للأفراد مما أدى إلى زيادة الطلب على السكنات أدى ذلك إلى تنويعها وتلبية حاجات الأفراد ذوي الدخل المحدود.

ومن هنا يمكن الاستخلاص النتائج التالية والتي نذكرها فيما يلي:

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي
- غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، مما يجعل تسيير البنوك العمومية التي تمنح قروض سكنية للأسر بارتفاع أسعار الفائدة .
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن .
- رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها .
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط له 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 إدارات المواطنين .
- إن خبرة عملاء الوكالة في تمويل السكن ساعد على تسيير أحسن للقروض السكنية

#### الاقتراحات :

على ضوء النتائج المتوصل لها والسابقة الذكر يمكننا تقديم التوصيات التالية :

- تدريس مقياس في الجامعات والمعاهد يتعلق باقتصاد السكن باعتباره عاملا مستقلا بحد ذاته .
- توفير عنصر السيولة على المدى الطويل للبنوك التجارية من خلال تفعيل وتطوير عملية التمويل .
- تكوين متعهدين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية.
- تطوير صيغ الادخار السكنية والعمل بها على مختلف البنوك التجارية بهدف تكوين قاعدة مالية مربحة وكبيرة.
- وضع إستراتيجية خاصة بتمويل السكنات تكون شاملة وطويلة المدى تتعلق بعرض ومنح القروض السكنية، وترقية الخدمات البنكية.
- على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.

#### آفاق البحث :

إن نتائج البحث المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة فتحت أمامنا آفاق بحثية تعد مواضيعا جد هامة للبحث والتي يمكن أن نوجزها فيما يلي:

- تطوير النظام المالي والبنكي

- تحسين و تنويع مصادر وأساليب تمويل السكن .
- مساهمة البنوك والمؤسسات على تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل ،لزيادة فعالية سياسات السكن التي تطبقها الحكومات في البلد.

الملاحق

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
21	ميزانية البنك التجاري	01/01
58	المساكن المسلمة خلال الفترة 2009-2004	01/02
96	الوضعية الإجمالية للقروض السكنية خلال الفترة 2005-2013	01/03

## قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
10	يوضح الوظائف الأساسية للبنك التجاري	01/01
15	الهيكل التنظيمي التجاري للبنوك التجارية.	02/01
78	الهيكل التنظيمي للوكالة	01/03



## قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	رقم الملحق
108	قرض لتمويل الترقية العقارية	01
110	قرض لبناء مسكن	02
111	قرض لشراء مسكن لدى الخاص	03
112	قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي	04
113	قرض لشراء مسكن فوق مخطط	05
114	قرض لشراء مسكن ترقاوي	06
115	قرض ايجابي للشباب	07
116	قرض محل تجاري	08
117	وثيقة التداين المشترك	09
118	وثيقة طلب القرض	10
119	قائمة الوثائق المطلوبة في القرض	11
120	الوثيقة التقنية للقرض	12
121	الوضعية الإجمالية للقروض السكنية خلال الفترة 2005-2013	13

## قائمة المراجع

### أولا - الكتب باللغة العربية:

- إبراهيم الهندي منير، إدارة البنوك التجارية - مدخل اتخاذ قرارات، طبعة ثالثة، المكتب العربي الحديث، مصر، 2000.
- أحمد عبد الوهاب يوسف، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الاردن، 2008.
- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988.
- إسماعيل ابو شاور منير و عبد المهدي امجد ، مساعدة نقود وبنوك، مكتبة المجتمع العربي لنشر والتوزيع ، الأردن ، 2011.
- أمين عبد الله خالد و سعيد سعيناان حسن، العمليات المصرفية الإسلامية- الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع ،الأردن ، 2008.
- أنور سلطان محمد سعيد، إدارة البنوك، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005.
- الحاج طارق، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2010 .
- الشحادة عبد الرزاق، محاسبة المنشآت المالية ، دارة الميسرة والتوزيع والطباعة، الأردن.
- الشناوي احمد وإسماعيل ومبارك عبد النعيم، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، مصر، 2000 .
- العلو فتح الله، الاقتصاد السياسي - مدا خيل نقود الائتمان، ، دار الحداثة، لبنان، 1981 .
- الصيرفي محمد، إدارة المصارف ،،دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، مصر، 2007.
- الموسوي ضياء مجيد، الاقتصاد النقدي، دار الفكر، الجزائر، 1993، ص: 274.
- بلطاس عبد القادر ،إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، ليجيند، الجزائر ، 2007.
- تادريس قريصة صبحي، النقود والبنوك، دار النهضة العربية، لبنان، 1984، ص: 127.
- جابر طه عاطف، تنظيم وإدارة البنوك ،دار الجامعة ،مصر، 2008 .
- جلدة سامر، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- جميل احمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، بدون ذكر سنة النشر.
- حشيش عادل أحمد، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي ،دار الجامعة الجديدة، مصر ، 2004.

- سحنون محمد، الاقتصاد النقدي والمصرفي، بهاء الدين للنشر والتوزيع، قسنطينة، 2003، ص: 77.
- سليم رمضان زياد و أحمد جودة محفوظ، إدارة البنوك ، الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الأردن، 1996.
- سمير أحمد محمد، الجودة الشاملة وتحقيق الرقابة في البنوك التجارية ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2009.

- زكي شافعي محمد ، مقدمة في النقود والبنوك ، الطبعة السابعة، دار النهضة العربية ،لبنان ، 1952 .
- صالح الحناوي محمد وآخرون، الإدارة المالية- مدخل اتخاذ القرارات،الدار الجامعية،مصر، 2004 .
- صلاح عطية أحمد، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية،الدار الجامعية ،مصر ،2003،2002.
- عبد الحلیم كراجة وآخرون، الإدارة والتحليل المالي أسس، مفاهيم، تطبيقات،دار الصفاء للنشر والتوزيع ،الأردن،2000.
- عبد السلام عبد الفتاح و صالح الحناوي محمد، المؤسسات المالية - البورصة والبنوك التجارية- ، الدار الجامعية، مصر، 1998.
- عبد الغفار حنفي، أساسيات التمويل الادارة المالية ،الدار الجامعية الابراهيمية ،مصر ،2007
- عوض الله زينب ومحمد الفولي أسامة، أساسيات الاقتصاد النقدي والمصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.
- فريد مصطفى أحمد و عبد المنعم عفر محمد، الاقتصاد النقدي والمصرفي بين النظرية والتطبيق، مؤسسة شباب الجامعية، مصر، 2005.
- لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر 2003.
- محمد عبد العزيز سمير، التمويل العام، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ،1998.
- محمود شهاب مجدي، اقتصاديات النقود والمال - النظرية والمؤسسات النقدية-،الدار الجامعية الجديدة للنشر،دون ذكر بلد وسنة النشر.
- محمد الزعبي هيثم، الإدارة والتحليل المالي،دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع،الأردن ،2000

## ثانيا/ الكتب باللغة الأجنبية:

- G.E.Havel , habitat et logement, presse universitaire de France, France, 1968

- Nivit Adam Adela ,the économicn problem of housing, ed lead ,mecamil llio, England, 1975.

### ثالثا /البحوث الجامعية:

- ابتسام طوبال ،تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن ،دراسة حالة الصنتدوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية شعبة بنوك وتمويل ،جامعة منتوري ،قسنطينة 2004-2005.
  - دبابش رفيعة،تقييم فعالية سياسات التمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تخفيف أزمة السكن ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية , تخصص نقود وتمويل ،جامعة محمد خيضر بسكرة2003
- 2004.

- جعيل جمال ، ، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، دراسة تحليلية،أطروحة مقدمة لنيل شهادة

دكتوراه في التسيير ،شعبة تسيير مؤسسات ،جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2010-2011.

### رابعا/المقالات المنشورة :

- أحمد السيد الكردي، أهم نظريات وظيفة التمويل ، دليل المدير المالي بمنظمات الأعمال العصرية ،2010.
- بن زنين النوري ،العنوان:السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي ،جمعية العربي بن مهدي رقم33/خ/88 تلمسان ،29أوت 2008.

### خامسا/المؤتمرات والملتقيات العلمية:

- باشوندة رفيق وسليمان زناقي،العنوان: عوامل نجاح الجهاز المصرفي الجزائري، الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي- واقع وتحديات، جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف يومي 14، -15 ديسمبر2004.
- بلعوز بن علي و كتوش عاشور، العنوان: واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح، الملتقى العلمي حول: المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي- واقع وتحديات،جامعة حسيبة بن بوعلي ،شلف، يومي 14-15 ديسمبر 2004.

- بن عيشي بشير و عبد الله غالم، العنوان: المنظومة المصرفية عبر الإصلاحات الاقتصادية-انجازات وتحديات، الملتقى العلمي الوطني حول: المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة منافسة، مخاطر، تقنيات، المركز الجامعي بجيجل، يومي 6-7 جوان 2005 .
- بودلال علي و سعيداني محمد، العنوان: فعاليات النظام المصرفي الجزائري بين النظرية والتطبيق، الملتقى الوطني الأول: حول المنظومة المصرفية، المركز الجامعي، جيجل يومي 6-7 جوان، 2005.
- تركي لحسن و مخلوفي عبد السلام، العنوان: معوقات تطوير النظام البنكي، الملتقى الوطني الاول حول: المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 أبريل 2006.
- تمجدين نور الدين و عرابة الحاج ، العنوان: تحديات القطاع المصرفي في الجزائر -الإستراتيجية والسياسة المصرفية -المؤتمر الدولي حول الإصلاح النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات العالمية الراهنة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 11-12 مارس 2008 .
- كبير سمية، قاسم حسنة، العنوان: تمويل المؤسسات عن طريق رأس المال، الملتقى الوطني الثاني حول بناء البورصة على فعالية التمويل في الاقتصاد الجزائري، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، ادرار، يومي 24-25 افريل 2007 .
- نجار حياة، العنوان: الإصلاحات النقدية ومكانة الحبطة المصرفية بالجزائر، الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة -منافسة- مخاطر -تقنيات، المركز الجامعي، جيجل، يومي 6-7 جوان 2005 .
- هارون الطاهر والعقون نادية، العنوان: الجهاز المصرفي الجزائري ومتطلبات العولمة المالية، الملتقى الوطني الاول: حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: مناقشة، مخاطر، تقنيات، جامعة جيجل، يومي 6-7 جوان 2005 .
- موسى رحمانى ومشمش نجاة ، العنوان: النظام المصرفي في ظل برنامج الإصلاح الهيكلي، الملتقى الدولي الأول: المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة -مناقشة -مخاطر وتقنيات، المركز الجامعي، جيجل، يومي 6-7 جوان 2005.

- محمد يعقوبي وتوفيق تمار، العنوان: تقييم المنظومة المصرفية الجزائرية، الملتقى الوطني الاول: حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 افريل 2006

#### سادسا/المجلات:

- المجلة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدانمارك، العدد الثاني، 2007،
- مجلة المخطط والتنمية، العراق، العدد 24، 2011.

#### سابعا/مواقع الانترنت:

- <http://www.clubnada.jeean.com>
- <http://www.saaid.net>.
- <http://www.3qarsa.net/t1043>
- <http://www.ainfekka.com/forum/shorthread.php?tid=8615>
- <http://www.stars28yoo7.com>.
- <http://www.ennharonline.com/thread16312>
- [http:// WWW.MHU-GOV-DZ](http://WWW.MHU-GOV-DZ)
- <http://www.djaizatr50.dz/?d8>
- [http://www.elbiladonline.net modules php :news.](http://www.elbiladonline.net/modules.php:news)
- [http://www.chepbanque.dz/index-ar.php?page=historet.](http://www.chepbanque.dz/index-ar.php?page=historet)
- [http://www.djazairnews.info/national/42.](http://www.djazairnews.info/national/42)
- [http://www.cnepebanque.dz-ar/index-ar.php?page=historique.](http://www.cnepebanque.dz-ar/index-ar.php?page=historique)
- [http://www.cnepbanque.dz/index-ar.php?page:spts tv.](http://www.cnepbanque.dz/index-ar.php?page=spts tv)
- <http://www.cnepbanque.dz/index-ar.php?page=historet.epargene-logement>
- <http://www.cnepebanque.dz-ar/index-ar.php?page=historique>

## الفهرس

الإهداء

الشكر

ملخص

مقدمة

- 01 ..... الفصل الأول:مدخل عام للبنوك التجارية.....
- 02 ..... تمهيد.....
- 03 ..... المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.....
- 03 ..... المطلب الأول: تعريف البنوك التجارية ونشأتها.....
- 03 ..... أولاً: تعريف البنوك التجارية.....
- 05 ..... ثانيا : نشأة وتطور البنوك التجارية.....
- 05 ..... المطلب الثاني: أقسام البنوك التجارية وأهدافها.....
- 05 ..... أولاً:أقسام البنوك التجارية.....
- 08 ..... ثانيا :أهداف البنوك التجارية.....
- 08 ..... المطلب الثالث : وظائف البنوك التجارية.....
- 08 ..... أولاً:الوظائف الأساسية للبنوك التجارية.....
- 09 ..... ثانيا: الوظائف الحديثة للبنوك التجارية.....

11	.....المبحث الثاني : تنظيم للبنوك التجارية
11	.....المطلب الأول : المبادئ التي تحكم التزام البنوك التجارية
11	.....أولا: السرية
11	.....ثانيا: حسن المعاملة
11	.....ثالثا : الراحة و السرعة
12	.....رابعا : كثرة الفروع
12	.....المطلب الثاني: الهيكل الإداري و التنظيمي للبنوك التجارية
12	.....أولا : الهيكل الإداري للبنوك التجارية
13	.....ثانيا: الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية
16	.....المطلب الثالث: أهم السجلات المستخدمة في البنوك التجارية
17	.....المبحث الثالث: ميزانية البنك التجاري وآلية سيرها
17	.....المطلب الأول: موارد أموال البنوك التجارية
17	.....أولا: الموارد الذاتية
18	.....ثانيا: الموارد الغير ذاتية(الخارجية)
	.....لمطلب الثاني: استخدامات أموال البنوك التجارية
	19
19	.....أولا: المجموعة الأولى
19	.....ثانيا :المجموعة الثانية



20	.....ثالثا: المجموعة الثالثة.....
22	.....المطلب الثالث: عمليات البنوك التجارية.....
22	.....أولا: العمليات المصرفية العادية.....
23	.....ثانيا: العمليات المصرفية غير العادية(خلق نقود الودائع).....
24	.....المبحث الرابع: واقع وآفاق البنوك التجارية الجزائرية.....
24	.....المطلب الأول: نبذة عن النظام البنكي الجزائري.....
25	.....المطلب الثاني: النظام البنكي على ضوء الإصلاحات.....
26	.....أولا: مرحلة الإصلاحات الأساسية قبل 1990.....
26	.....ثانيا:مرحلة ما بعد إصلاحات 1990.....
28	.....المطلب الرابع: معوقات تطوير النظام البنكي.....
28	.....أولا: معوقات ما قبل مرحلة الإصلاح.....
29	.....ثانيا: معوقات ما بعد الإصلاحات.....
30	.....خلاصة الفصل.....
31	.....الفصل الثاني:تمويل قطاع السكن في الجزائر.....
32	.....تمهيد.....
33	.....المبحث الأول: مفاهيم عامة حول التمويل.....
33	.....المطلب الأول: تعريف التمويل وأشكاله.....
33	.....أولا :تعريف التمويل.....
33	.....ثانيا:أشكال التمويل.....
35	.....المطلب الثاني: مصادر التمويل.....

35	.....أولاً: مصادر التمويل قصير الأجل
36	.....ثانياً: مصادر التمويل متوسطة الأجل
37	.....ثالثاً: مصادر التمويل طويلة الأجل
38	.....المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها
38	.....أولاً: مخاطر التمويل
39	.....ثانياً:تفادي المخاطر
40	.....المبحث الثاني: عموميات عن السكن والتمويل السكني
40	.....المطلب الأول: مفهوم السكن وخصائصه الاقتصادية
40	.....أولاً: مفهوم السكن
41	.....ثانياً: الخصائص الاقتصادية للسكن
42	.....المطلب الثاني: مفهوم التمويل السكني ومصادره
42	.....أولاً: مفهوم التمويل السكني
43	.....ثانياً:مصادر التمويل
46	.....المطلب الثالث: عوامل انجاز السكنات
46	.....أولاً: العوامل الأساسية لانجاز السكنات
48	.....ثانياً: العوامل المكملة لانجاز السكنات
48	.....المبحث الثالث: طرق وأساليب تمويل السكن
49	.....المطلب الأول: أنظمة تمويل السكن
51	.....أولاً:أنواع أنظمة تمويل السكن
52	.....ثانياً: نموذج تمويل السكن في أوروبا (فرنسا)
53	.....ثالثاً: نموذج تمويل السكن في أمريكا
54	.....المطلب الثاني: نموذج تمويل السكن في الجزائر

54	.....أولاً: مراحل تطور نموذج السكن في الجزائر
57	.....ثانياً: أنواع السكنات بالجزائر
59	.....المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتطوير نظام تمويل السكن
59	.....أولاً: الجانب التنظيمي
59	.....ثانياً: الجانب الإجرائي
60	.....المبحث الرابع: مشكلة قطاع السكن في الجزائر
61	.....المطلب الأول: أسباب تفاقم أزمة قطاع السكن في الجزائر
61	.....أولاً: أسباب سياسية
62	.....ثانياً: أسباب اجتماعية
62	.....ثالثاً: أسباب اقتصادية
63	.....المطلب الثاني: البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن والإستراتيجية المتبعة
63	.....أولاً: البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن
64	.....ثانياً: إستراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن
65	.....المطلب الثالث: إدارة القروض السكنية
65	.....أولاً: الأخطار المرتبطة بالقروض السكنية
66	.....ثانياً: متطلبات تحضير ملف القرض السكني
67	.....ثالثاً: دراسة طلب القرض السكني
69	.....ثالثاً: اتخاذ القرار النهائي
70	.....خلاصة الفصل:
71	.....الفصل الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن
72	.....تمهيد
72	.....المبحث الأول: ماهية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
73	.....المطلب الأول: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
75	.....المطلب الثاني: خدمات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
77	.....المطلب الثالث: نبذة تاريخية عن الوكالة
78	.....المطلب الرابع: الهيكل التنظيمي للوكالة

81	المطلب الخامس:وظائف وخدمات الوكالة.....
80	أولاً:وظائف الوكالة.....
80	ثانياً:خدمات الوكالة.....
	المبحث الثاني :تقييم مساهمة الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط-وكالة سيدي عقبة-في تمويل السكن خلال
81	الفترة(2005-2012).....
81	المطلب الأول :صيغ التمويل المعروضة من طرف الوكالة .....
95	المطلب الثاني :تطور منح القروض السكنية من طرف الوكالة للفترة(2005-2012).....
98	المطلب الثالث:إجراءات تسيير القروض السكنية من الوكالة.....
98	أولاً: مرحلة طلب القرض السكني.....
99	ثانياً: مرحلة دراسة ملف القرض السكني.....
100	ثالثاً: مرحلة تحويل وتكوين الملفات.....
100	رابعاً: مرحلة منح مبلغ القرض.....
100	المطلب الرابع:دراسة حالة ملف قرض سكني.....
103	الخلاصة.....
104	الخاتمة.....
125	الملاحق .....
131	قائمة المراجع.....