



## جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية، وعلوم التسيير  
قسم العلوم الاقتصادية

الرقم التسلسلي: ..... / 2020

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي ( ل م د )

فرع : العلوم الاقتصادية

التخصص : نقدي وبنكي

المذكرة موسومة بـ :

### دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة - تبسة - 306 -

إشراف الأستاذ (ة):  
د. آسيا محجوب

من إعداد:

- رانية نقرشي
- عايدة زغلامي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
ميقاويب منصف	أستاذ محاضر أ	رئيس
محجوب آسيا	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
ملاح وئام	أستاذ محاضر أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2020-2019



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و العرفان

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

صدق رسول الله صلى الله عليه و سلم

الحمد لله على إحسانه و الشكر له على توفيقه و إمتنانه و نشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له تعظيما لشأنه و نشهد أن سيدنا و نبينا محمد عبده و رسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه و على آله و أصحابه و أتباعه و سلم. بعد شكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع

أتقدم بجزيل الشكر وخالص التقدير وفائق الاحترام إلى الأستاذة المحترمة **محجوب أسيا** التي تفضلت بالإشراف على هذا البحث وساعدتنا وأفادتنا في توجيهاتها ونصائحها.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الموظف

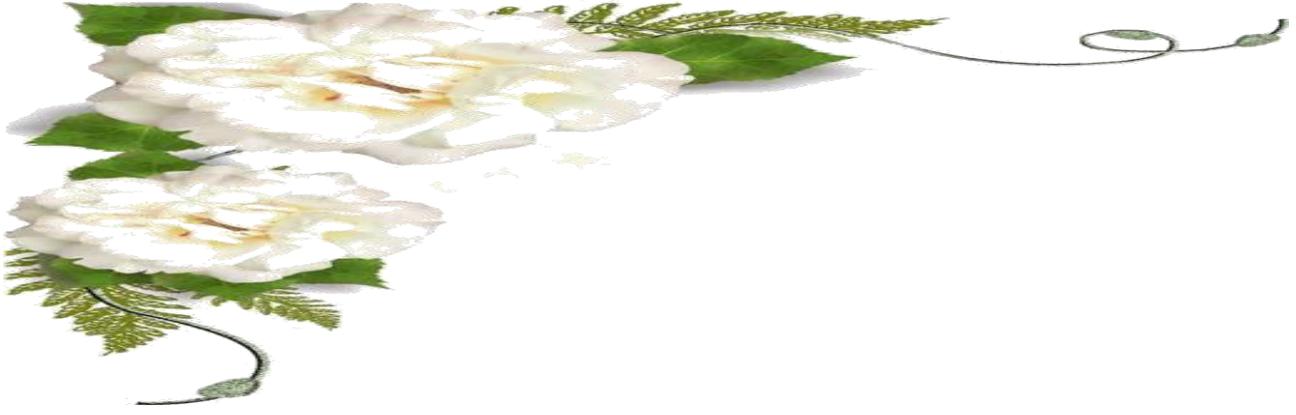
**رمضاني عصام**

بوكالة تبسة " CNEP. بنك "التوفير والاحتياط

وإلى كل من ساهم في إتمام هذا العمل المتواضع.

# الإهداء

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المُستنير،  
فلقد كان له الفضل الأوّل في بلوغي التعليم العالي  
(والدي الحبيب)، **نقريشي يحي** أطال الله في عُمره.  
إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط الجأش،  
وراعتني حتى صرت كبيراً  
(أمي الغالية)، **مقدم فطيمة** أطال الله في عُمرها.  
إلى سندي في الحياة أخي **أحمد** وفقه الله في حياته.  
إلى الذي أشرقت شمسهُ في سماء حياتي،  
و أصبحت الحياة جميلة بوجوده معي إلى زوجي الغالي **سماعلي**  
**عبد الحق** حفظك الله لي ومتعك بالصحة والعافية.  
إلى أجمل شيء في حياتي أبنائي **أسامة و داليا**  
إلى عائلة زوجي أقدم لها كافة التقدير والاحترام  
إلى أصدقائي، وجميع من وقفوا بجواري وساعدوني بكل ما يملكون،  
وفي أصعدة كثيرة  
إلى جميع أساتذتي الكرام؛ ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي  
إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذاتنا و في أنفسنا  
قبل أن تكون في أشياء أخرى  
أُقَدِّم لكم هذا البحث، وأتمنّى أن يحوز على رضاكم.



## الإهداء

إلى من سهرنا على تربيته وتعليمه وسأهموا في الوصول إلى ما أنا عليه اليوم ( **والداي الكريمان** )

إلى سندي في الوجود **زوجي** أشكره جزيل الشكر على وقوفه جنبي في كل خطوة .

إلى أولادي بسمتي ( **آدم ، وحيد إباد** )، إلى أخواتي وأخي الوحيد كل زملائي وزميلاتي في العمل.

إلى من قاسمني عذاب العمل ( **رانية** )

لكل من أزرني ومد لنا يد العون في انجاز هذه المذكرة المتواضعة .

إلى كل من رغب في نجاحي ولو بلسانه



# الفهرس العام

الفهرس العام

الصفحة	المحتوى
/	الشكر
/	الإهداء
/	قائمة الجداول
/	قائمة الأشكال
أ- ث	المقدمة العامة
37-06	الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي
06	مقدمة الفصل
07	المبحث الأول: مدخل نظري حول البنوك التجارية
07	المطلب الأول: مفهوم البنوك التجارية
07	الفرع الأول: التطور التاريخي للبنوك التجارية
08	الفرع الثاني: مفهوم البنوك التجارية
09	الفرع الثالث: خصائص البنوك التجارية
10	المطلب الثاني: وظائف البنوك التجارية
10	الفرع الأول: الوظائف التقليدية
11	الفرع الثاني: الوظائف الحديثة
12	المطلب الثالث: أهداف البنوك التجارية
12	الفرع الأول : الربحية
13	الفرع الثاني : السيولة
13	الفرع الثالث : الأمان
13	المبحث الثاني: مفاهيم أساسية حول السكن
14	المطلب الأول: مفهوم السكن
14	المطلب الثاني: أهمية السكن
15	الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للسكن
17	الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للسكن
19	الفرع الثالث: الأهمية السياسية للسكن
20	المطلب الثالث: تصنيفات السكن
20	الفرع الأول: السكن الترقوي

## فهرس المحتويات

21	الفرع الثاني: السكن التساهمي
22	الفرع الثالث: السكن الاجتماعي
23	الفرع الرابع: السكن البيع بالإيجار
25	<b>المبحث الثالث: الآليات البنكية المعتمدة في تمويل قطاع السكن</b>
25	المطلب الأول: مفهوم التمويل البنكي
25	الفرع الأول: تعريف التمويل البنكي
26	الفرع الثاني: أهمية التمويل البنكي
27	المطلب الثاني: التمويل البنكي بالقروض
27	الفرع الأول: مفهوم القروض ووظائفها
30	الفرع الثاني: أنواع القروض
32	المطلب الثالث: التمويل البنكي للسكن
32	الفرع الأول: القروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء
34	الفرع الثاني: القروض الخاصة بتمويل الأفراد والعائلات
37	<b>خلاصة الفصل</b>
88-38	<b>الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط</b>
39	<b>مقدمة الفصل</b>
40	<b>المبحث الأول: إطار عام حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك</b>
40	المطلب الأول: التعريف بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك
41	الفرع الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
43	الفرع الثاني: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
45	الفرع الثالث : انفتاح (تطلع) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على المهام البنكية
48	المطلب الثاني: التعريف بوكالة تبسة - 306 -
49	الفرع الأول : تقديم وكالة تبسة - 306 -
49	الفرع الثاني: الموقع الجغرافي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك وكالة تبسة
50	الفرع الثالث: الهيكل التنظيمي الخاص بالوكالة
51	<b>المبحث الثاني: تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك:</b>
51	المطلب الأول: أنواع التمويلات السكنية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك



# فهرس الجداول

قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
69	المزايا والشروط المرتبطة بصفة المدخر	01
71	سلم لتحديد المقدرة على التسديد من طرف المقترضين المقيمين الجزائر وغير المقيمين في	02
72	شروط التمويل	03
72	معدلات الفائدة المفروضة على عمليات التمويل السكني	04
73	تحديد عمولة الدراسة والتسيير	05
75	البرامج السكنية حسب الصيغ لولاية تبسة	06
77	تطور نسبة شغل المسكن (TOL) لولاية تبسة	07
78	تطور التسجيلات في البرامج السكنية لولاية تبسة	08
80	تطور الحصيلة الإجمالية لاستلام السكنات لولاية تبسة خلال الفترة (2010 - 2014)	09
82	إحصائيات نشاطات جمع الإذخار لوكالة تبسة 2010-2014	10
84	تبسة خلال 2010 CNEP-B القروض الممنوحة تقديريا من طرف 2014 –	11

# فهرس الأشكال

قائمة الأشكال :

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
51	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك وكالة تبسة 2015	01
77	نسبة شغل المسكن (TOL) في ولاية تبسة	02
79	تطور تسجيلات البرامج السكنية لولاية تبسة	03
82	يعكس تطور الإدخار خلال 2010-2014	04
84	يترجم القروض الممنوحة تقديريا خلال 2010-2014	05

# مقدمة

## المقدمة العامة

إن للنظام البنكي أهمية بالغة في اقتصاديات الدول منذ القدم، ومع التطورات الحاصلة ازدادت أهميته فأصبحت البنوك تطور من آليات عملها بالتوجه نحو أفضل الاستعمالات الممكنة لتمويل قطاع السكن ( منح قروض لشراء سكن مثلا).

أصبح الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدول في الوقت الراهن، ولمعالجة هذه المخاوف سمحت الدولة الجزائرية للبنوك التجارية وعلى رأسها بنك التوفير والاحتياط (CNEP) للدخول في مجال التمويل العقاري الذي حول عام 1997 إلى بنك تجاري متخصص في تكوين السكن.

كما يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) من أهم الممولين لقطاع السكن، وهدف الدولة من هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن، إلا أن سياسة الدولة بالنسبة لهذا القطاع لم يكن واضحا تماما.

## أولا: إشكالية البحث

نظرا لأهمية قطاع السكن في المجتمع الجزائري وكذا دور القروض العقارية للبنوك التجارية في تمويل هذا الأخير، يمكن توضيح مشكلة البحث من خلال طرح التساؤل الآتي:

- ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) في تمويل قطاع السكن في الجزائر بصفة عامة وفي وكالة تبسة بصفة خاصة؟

ويندرج تحت هذا التساؤل أسئلة فرعية أخرى منها:

- إلى أي مدى ساهمت البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن وخصوصا (CNEP)؟

- ما هي إجراءات منح القروض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وكالة تبسة؟

## ثانيا: فرضيات البحث

على ضوء ما طرح من تساؤلات حول موضوع البحث :

- تقدم البنوك التجارية خدمات محدودة وجد تقليدية.

- يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) بمنح القروض السكنية مختلفة الأنواع بآليات ممكنة قصد تلبية حاجات الأفراد محدودي الدخل.

- يساهم (CNEP) وكالة تبسة في تمويل قطاع السكن بمنح القروض العقارية للأفراد حسب رغباتهم.

### ثالثا: أهمية البحث

تكمن أهمية الدراسة في كيفية منح القروض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ومساهمته في تطوير قطاع السكن بصفة خاصة

### رابعا: أسباب اختيار موضوع البحث

- الميولات الشخصية بمواضيع اجتماعية وإحصائية.
- أهمية موضوع تمويل قطاع السكن وتأثيراته على المستويين الاجتماعي والاقتصادي.
- تفاقم أزمة السكن في السنوات الأخرى.
- تبيان مساهمة البنوك التجارية بصفة عامة وCNEP بصفة خاصة في الحد من أزمة السكن.

### خامسا: أهداف البحث

يهدف البحث إلى تسليط الضوء على واقع التمويل البنكي لقطاع السكن، وذلك من خلال معرفة أساليب التمويل وإجراءاته، وأيضا بعرض تجربة أهم ممول للقطاع السكني في الجزائر، ومن ثم الوقوف على أهم العوائق وكيفية التفعيل.

### سادسا: حدود دراسة البحث

- ◀ الحدود الزمنية: ركزت الدراسة على الفترة الزمنية الممتدة من 2010-2015.
- ◀ الحدود المكانية: اقتصرت الدراسة المكانية على صندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة تبسة.

### سابعا: منهج البحث

للإجابة عن الإشكالية المطروحة والتحقق من صحة الفرضيات تم الاعتماد في الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، حيث استعمل الجانب الوصفي لإبراز بعض الجوانب والمفاهيم، أما المنهج التحليلي فاستعمل لتحليل المعطيات والأرقام والإحصائيات قصد التعرف على المستجدات المتعلقة بقطاع السكن والإجراءات المتخذة في تمويل السكن.

### ثامنا: تقسيمات البحث

من أجل معالجة موضوع الدراسة تم تقسيم البحث إلى فصلين ، فصل نظري وفصل تطبيقي  
**الفصل الأول:** الذي تناول مدخل عام للبنوك والتمويل البنكي حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى  
ثلاثة مباحث، تضمن المبحث الأول مدخل نظري حول البنوك التجارية، أما المبحث الثاني  
فتمثل في مفاهيم أساسية حول السكن وتعرضنا في المبحث الثالث إلى الآليات البنكية  
المعتمدة في تمويل قطاع السكن.

الفصل الثاني: فتم التطرق إلى دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك من  
خلال ثلاث مباحث، تضمن المبحث الأول إطار عام حول الصندوق الوطني للتوفير  
والإحتياط- بنك، وفي المبحث الثاني تناولنا تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك  
، والمبحث الثالث: مدى مساهمة الوكالة تبسة- 306 – في تمويل قطاع السكن

### تاسعا - صعوبات البحث

صادفتنا في هذا البحث عدة صعوبات نذكر منها:

-قلة المراجع في هذا الموضوع؛

\_ صعوبة الدراسة التطبيقية وذلك بخصوص الوباء الذي شهده العالم مؤخرا covid\_19  
مما تسبب في غلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_ وكالة تبسه \_ وتغيب بعض  
من العمال بعد فتحه بسبب المرض .

**الفصل الأول:**  
**مدخل عام حول البنوك**  
**التجارية والتمويل البنكي**

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### مقدمة الفصل

يعتبر النشاط السكني أحد أهم الأنشطة الاقتصادية في أي دولة ويتأثر بالتطورات الاقتصادية المختلفة، وبهذا انتقلت البنوك من تقديم خدمات تقليدية محصورة (إيداع وإقراض) إلى مجالات أوسع فازدادت أهميتها من يوم لآخر وفقا للتطورات الحاصلة، وبهذا يكون هذا الفصل موجه إلى دراسة البنوك التجارية مع تبيان مختلف الوظائف وأهدافها وذلك من خلال التقسيم الآتي:

- المبحث الأول: مدخل نظري حول البنوك التجارية؛
- المبحث الثاني: مفاهيم أساسية حول السكن؛
- المبحث الثالث: الآليات البنكية المعتمدة في تمويل قطاع السكن.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### المبحث الأول: مدخل نظري حول البنوك التجارية

النظام المصرفي هو مجموعة من المؤسسات المالية التي يتركز نشاطها في قبول الودائع ومنح الائتمان ويعتبر الركيزة الأساسية للنهوض بالاقتصاد حيث تزداد أهميته من يوم لآخر مواكبة للتطورات التي تحدث في الاقتصاد، ويعد البنك المركزي محور وأساس النظام المصرفي وبعدها تأتي مجموعة البنوك والمؤسسات المالية الأخرى، كما تلعب البنوك التجارية دورا هاما في قبول الودائع التي تدفع عند الطلب أو لآجال محددة والمساهمة في التمويل الداخلي والخارجي، كذلك تباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج مما يعود بالنفع على التنمية الاقتصادية لأي دولة، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا المبحث والذي يضم مفهوم البنوك التجارية، وظائفها وأهدافها.

### المطلب الأول: مفهوم البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية أقدم أنواع البنوك وأهمها، كما تعتبر المصدر التمويلي الأول للدول النامية وذلك لغياب السوق المالي وعدم تطوره بها، وفي ما يلي سيتم إبراز نشأتها، تعريفها، وخصائصها.

### الفرع الأول: التطور التاريخي للبنوك

ترجع نشأة البنوك إلى الفترة الأخيرة من القرون الوسطى حين قام بعض التجار والمربين والصياغ في أوروبا، بقبول أموال المودعين بغية المحافظة عليها من الصياغ وذلك مقابل إصدار شهادات إيداع اسمية، وقامت هذه المؤسسات تدريجيا بتحويل الودائع من حساب مودع إلى حساب مودع آخر سدادا للمعاملات التجارية<sup>1</sup>، ومنذ القرن الرابع عشر سمح الصاغة والتجار لبعض عملائهم بالسحب على المكشوف أي سحب مبالغ تتجاوز أرصدهم

<sup>1</sup> شاكراقرزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2008، ص 25

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

وهذا ما أدى إلى إفلاس العديد من البيوت، وقد دفع هذا الأمر عدد من المفكرين في الربع الأخير من القرن السادس عشر إلى المطالبة بإنشاء بنوك حكومية تقوم بحفظ الودائع والسهر على سلامتها،وفي عام 1587 تم إنشاء أول بنك حكومي في البندقية ومنذ بداية القرن الثامن عشر أخذ عدد البنوك يتزايد تدريجيا، وكانت غالبيتها مؤسسات يمتلكها أفراد أو عائلات وأخذت وظائف البنوك في التطور حيث تقوم بقبول الودائع ومنح القروض وتقديم التسهيلات الائتمانية، كما أنها تساهم في زيادة النشاط الاقتصادي من خلال خلق النقود، ثم شهد القرن التاسع عشر تعديلا في قوانين إنشاء البنوك بحيث سمحت تلك التعديلات بتكوين بنوك متخذة شكل شركات مساهمة ويرجع ذلك إلى انتشار الثورة الصناعية في أوروبا.<sup>1</sup>

وخلال هذه الفترة تم تأسيس عدد من البنوك المتخصصة في الائتمان العقاري والزراعي والصناعي.

وبصفة عامة يمكن القول أن النظم المصرفية في البلاد الأوروبية قد تأثرت في وظائفها إلى حد ما باختلاف مراحل تطورها الاقتصادي.

### الفرع الثاني:مفهوم البنوك التجارية

لإعطاء تعريف واضح للبنوك التجارية، يتم تحديد من الجانب اللغوي والاقتصادي كمايلي:

**المعنى اللغوي :** كلمة بنك Bank بالإنجليزية أصلها كلمة Banquo وتعني مصطبة وكان يقصد بها في البداية، المصطبة التي يجلس عليها الصيارفة لتحويل العملة ثم تطور المعنى فيما بعد لكي يقصد بها المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتحري فيه المتاجرة بالنقود.

<sup>1</sup> - إسماعيل محمد هاشم، النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، مصر ، 2005، ص. ص: 43- 44.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### المعنى الاقتصادي:

✓ البنك هو المؤسسة التي تتوسط بين طرفين، لديها إمكانيات أو حاجات متقابلة ومختلفة يقوم البنك باستثمارها أو جمعها أو توصيلها أو تنميتها أو تنفيذها للوصول إلى هدف أفضل، ولقاء ربح مناسب.<sup>1</sup>

✓ البنك منشأة مالية تلعب دور الوسيط بين المودعين والمستثمرين حيث تعمل على قبول الودائع من القطاعات المختلفة لمن احتاج إليها على شكل قروض، فهو إذن يتاجر بالديون.

✓ البنوك هي مؤسسات مالية تتمثل عملياتها الرئيسية على تجميع الأموال الفائضة عن الحاجة لغرض إقراضها لأصحاب العجز المالي وفق أسس معينة، أو استثمارها في أسواق مالية محددة.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: خصائص البنوك التجارية

للبنوك التجارية عدة خصائص أهمها:

✓ تتأثر البنوك التجارية برقابة البنك المركزي ولا يؤثر عليها إذ يمارس البنك المركزي رقابته على المصارف من خلال جهاز مكلف بذلك، في حين أن البنوك التجارية لا يمكنها أن تمارس أي رقابة على البنك المركزي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - جعفر الجزار، البنوك في العالم، الطبعة الثالثة، دار النفاس، 1993، ص: 70.

<sup>2</sup> - إسماعيل محمد هاشم، محاضرات في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، بيروت، 1979، ص: 47.

<sup>3</sup> - محمد سويلم، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للنشر والتوزيع، بيروت، 1992، ص: 94.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

✓ تختص البنوك التجارية دون غيرها من المؤسسات المالية بأن معظم أصولها تشكل حقوق على المؤسسات والأشخاص في شكل ودائع مختلفة، وتعتبر الوحيدة القادرة على خلق خصوم قابلة للتحويل من شخص لآخر أو من مؤسسة الأخرى باستخدام شيك.<sup>1</sup>

✓ تتعامل البنوك التجارية في الأصول النقدية والمالية فقط كالودائع والقروض والأوراق المالية ولا تدخل في مجالات الاستثمار مباشرة في الأصول الحقيقية بحيث أن قوانين البنوك في كثير من دول العالم تمنع البنوك التجارية في الدخول في استثمارات أصول حقيقية إلا بالقدر الذي يحتمه طبيعة العمل مع البنك التجاري كامتلاك أصول ثابتة.

### المطلب الثاني: وظائف البنوك التجارية

تقوم البنوك التجارية بعدة وظائف منها النقدية ومنها الغير النقدية ويمكن تقسيمها إلى وظائف تقليدية ووظائف حديثة.

### الفرع الأول: الوظائف التقليدية

تتمثل فيما يلي:

أولاً: قبول الودائع تعتبر من أهم وأقدم الوظائف، حيث تقبل البنوك الاحتفاظ بأموال الجمهور في شكل ودائع لفترات مختلفة قد تكون قصيرة كحالة الودائع الجارية أو طويلة كحالة الودائع الادخارية وتشكل الودائع الجزء الأكبر من موارد البنوك، خاصة ذات البعد النقدي منها وعلى هذه الودائع يتوقف الكثير من عمليات هذه البنوك مثل منح القروض وإنشاء النقود.

<sup>1</sup> - بوشاش بوعلام، الأمين في الاقتصاد، الطبعة الأولى، دار المحمدية العامة، الجزائر، ص: 251

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

ثانيا: منح القروض من أهم الوظائف التي تضطلع بها البنوك بنوعها هي منح القروض سواء للمؤسسات العمومية كانت أو خاصة أو الحكومة أو العائلات وكذلك قطاع العالم الخارجي وتعتمد في أداء هذه الوظيفة بصفة أساسية على الودائع التي تحصل عليها من الغير.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الوظائف الحديثة

تكتسي هذه الوظائف طابعا من التجديد، نظرا لاقترام مجالات عديدة ومن هذه الوظائف نذكر:

أولا: حجم الأوراق التجارية (تحصيل الشيكات والكمبيالات): تعني الإقراض لفترة قصيرة،

حيث يقدم التاجر عادة على الحصول على ديونه عن طريق سحب كمبيالة على المدين وخصمها لدى المصرف فيحصل بذلك على نقود المستحقة له مقابل خصم معين مقابل الفائدة أو عمولة للبنك، وهذه الكمبيالات تكون لمدة ثلاثة أشهر أسهم أو أقل أو أكثر. أي أن البنوك تقوم بتسوية الديون بين عملائها بواسطة المقاصة وتمكن هذه الوظيفة رجال الأعمال من التوسع في مبيعاتهم والحصول على أوراق تجارية يمكن خصمها أو تحصيلها في البنوك التجارية.<sup>2</sup>

ثانيا: تقديم خدمات مالية عالمية: وذلك من خلال دخول البنوك التجارية في التجارة والتمويل الحولي فالبنك التجاري يضمن الشركات المستوردة حتى يتم الاستيراد وتسويق

<sup>1</sup>- طاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص ص: 13-14.

<sup>2</sup>- محمد صالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص: 216.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

المنتجات، كما يمد البنك الشركات المتعددة الجنسية بالقروض وتقديم النصيحة والتحليل الفني للأسواق، كما يقوم ببيع وشراء الأوراق المالية أو النقد الأجنبي لحساب العميل.

**ثالثا: تقديم الخدمات الاستثمارية:** هو التعهد بإصدار الأسهم وتصريفها للشركات المصدرة لها أو شرائها ثم إعادة بيعها بالإضافة إلى تقديم النصائح والمشورة بالنسبة للاستثمار في الأسواق. **رابعا: إصدار خطابات الضمان:** هو عبارة عن تعهد من البنك بقبول دفع مبلغ معين عند الطلب إلى المستفيد من ذلك الخطاب نيابة عن طالب الضمان عند عدم قيام الطالب بالالتزامات معينة قبل المستفيد.

**خامسا: تقديم وسائل للدفع أو شراء السلع والخدمات:** مثل الودائع تحت الطلب أو الحسابات الجارية، وتلعب البنوك التجارية دورا هام في خدمات الدفع حيث تمر الأموال من خلالها بحرية عبر المناطق الجغرافية المختلفة والحدود السياسية، كما أن النظام ككل يعتمد على ثقة الجمهور في قبول الشيكات كوسيلة للدفع.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: أهداف البنوك التجارية

إن البنك التجاري لا يمكن أن يحقق الأرباح إلا من خلال الاستثمار في موجودات تولد أكبر قدر ممكن من الربحية، والتي قد تحتاج إلى زمن طويل من جهة ثانية، الأمر الذي يعرض البنك إلى المخاطرة وأن يكون مستعدا لمواجهة أي خسائر محتملة ويكون قادر على امتصاصها. وهذا لا يتحقق إلا من خلال ما يضمنه البنك كأمان للمودعين، وبذلك فإن البنك التجاري يسعى إلى تحقيق مجموعة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

**أولا: الربحية:** يتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك من تكاليف ثابتة تتمثل في الفوائد على الودائع وهذا يعني وفقا لفكرة الرفع المالي - إن أرباح تلك البنوك أكثر تأثيرا بالتغير

<sup>1</sup> - فرحات غول، مدخل إلى الاقتصاد، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص ص: 59-60.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

فبايراداتها، وذلك بالمقارنة مع منشآت الأعمال الأخرى، لذا يقال بأن البنوك التجارية تعد من أكثر المنشآت الأعمال تعرضا لآثار الرفع المالي. فإذا ما زادت إيرادات البنك بنسبة معينة ترتب على ذلك زيادة الأرباح بنسبة أكبر. والعكس صحيح. فقد تتحول أرباح البنك الخسائر قد تعرفه الإفلاس. وهذا يقتضي من البنك ضرورة السعي لزيادة الإيرادات وتجنب حدوث انخفاض فيها.<sup>1</sup>

**ثانيا: السيولة:** يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية في موارد تستحق عند الطلب، ومن ثم يجب على البنك أن يكون مستعدا للوفاء بها عند الطلب عليها في أي لحظة. فمثلا إشاعة عدم توافر سيولة كافية لدى البنك كفيلة بأن تزعزع ثقة المودعين ويدفعهم السحب ودائعهم منه.

**ثالثا: الأمان:** يتسم رأسمال بصغر نسبته مقارنة بصافي الأموال المودعة لديه، وهذا يعني حضر حافة الأمان بالنسبة للمودعين، فالبنك لا يستطيع تحمل الخسائر تزيد عن نسبة رأس ماله فإذا زادت الخسائر فقد تلتهم جزء من أموال المودعين لديه، والنتيجة هي إعلان البنك إفلاسه.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: مفاهيم أساسية حول السكن

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية و اجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع و المتوسط على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة و تخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي على السواء.

<sup>1</sup> - منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002، ص ص: 10-11.

<sup>2</sup> - مصطفى يوسف كافي، مبادئ العلوم الاقتصادية، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2015، الأردن، ص ص: 264 - 265.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

فالسكن بهذا المفهوم يعتبر من المجالات الواسعة للاستثمار لأنه يدر دخلا منتظما، و إذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكتملة له كشبكة مواصلات، و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى.

### المطلب الأول : مفهوم السكن

إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.<sup>1</sup>

ومنه فان السكن يعتبر المكان الذي يعيش فيه الإنسان بسلام وأمان وكرامه ، ويعتبر حقا من حقوقه ، ويمثل السكن بالنسبة للكثيرين مجالا للاستثمار ومصدرا للدخل ورمزا للديمومة والأمان ويعتبر السكن من الحاجات الأساسية غير الغذائية للإنسان وهو ضرورة حياتية ملحة وله دور كبير ومستمر في حياة الفرد وتكوين صحته وأخلاقه وعلاقاته الاجتماعية.

### المطلب الثاني: أهمية السكن

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها، غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية أو رئيسية و هي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي و أخيرا الجانب السياسي.

<sup>1</sup>العناني فتحي، علاقات الجيرة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الانثروبولوجيا الاجتماعية والثقافية غير المنشورة ، قسم علم الاجتماع والديمقراطية ،كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006/2005، ص:59.

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### الفرع الأول:الأهمية الاقتصادية للسكن

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات، خاصة المجتمعات الحضرية. فعلى الصعيد الاقتصادي، يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين (60% إلى 70%) من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين (150000 إلى 170000) عامل أي يتراوح بين (7% إلى 9%) من الفئة النشطة، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين (6% إلى 8%) من الناتج الوطني الخام و بين(25% إلى 33%) من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة.<sup>1</sup>

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة ثانية.

حيث أن التكامل الذي تحدته هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة لليد العاملة البسيطة بالخصوص و في مجالات واسعة، فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزاناً لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب، بل مجالاً لتطورها وترقيتها.

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيارات مادية و مالية للمجتمع و فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها و بصفة دورية، وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء.

<sup>1</sup> إذا كان المقال بالعربية لابد من إبراز اسم صاحب المقال إن وجد، عنوان المقال، عن الموقع: .....، تاريخ الاطلاع وساعة الاطلاع

[Http://www.omranet.com/hodna](http://www.omranet.com/hodna)

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة و التي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

تكمن أهمية إنجاز السكنات في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيتها المتخصصة و البسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة، و على سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 % سنة، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن الآن فرص العمل متواجدة نسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

كما نجد أن تنظيم برامج السكن المكثفة من شأنها أن تستخدم أكبر قدر ممكن من الموارد المحلية ويكون في الوقت ذاته وسيلة ومجالا لخلق استثمارات متنوعة و فتح مناصب شغل جديدة، وبهذا الصدد نجد أن صناعة مواد البناء تعتبر أداة مهمة في خلق مجالات العمل.<sup>1</sup> فلقد خصص قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر أكثر من 50% من نشاطه للسكن، كما أن نسبة 32 % من القوة العاملة كانوا يشتغلون بقطاع البناء و الأشغال العمومية، و هذا في سنة 1976، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن، أما حاليا فرص العمل متواجدة بنسبة أقل في المدن و قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.

غير أنه و بعد قرابة 18 سنة من الإنجاز، تراجعت هذه النسبة إلى ما دون النصف بسبب الإنجاز الضعيف و هذا لعدة أسباب اقتصادية أدرجت إلى الخصوصية بالرغم من نجاعة الكثير منها.

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل و امتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب

<sup>1</sup> Hhttp://www.omranet.com/hodna\_ مرجع سبق ذكره.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

أخرى، مثلاً: تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة لخدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة وفي الوقت ذاته على تحقيق التوازن الجهوي الذي تنتشده أي تنمية اقتصادية شاملة، فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن و يربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها و هو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

### الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للسكن

يعتبر السكن من أهم و أكثر ضروريات حياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي و الاجتماعي ويجعله يسلك سلوكاً غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة، ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة.

و للإشارة فقط، بغض النظر على حصول الفرد على سكن بصفة مجانية أو بأسعار رمزية لا تضاهي تكلفة إنجازها من طرف السلطات كالسكن الاجتماعي في الجزائر، فإن الحصول على سكن يأخذ شكلين: إما الحصول على سكن بصفة الملكية، أو الحصول على سكن بصفة الكراء فيما يخص الحصول على سكن بصفة الملكية.

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

فهنا نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبيا أي يتحمل من المسكن الذي يريد أن يحصل عليه، و تدفع هذه التكلفة عادة عند شرائه لهذه المسكن أي ثمن الشراء، غير أن ملكية السكن تعطي له جملة من الايجابيات، فمن جهة تعد كأداة استقرار اجتماعي له لأنها توفر له المأوى الدائم و المؤمن، كما أنها تحمي أمواله المدخرة و التي استثمرها في شراء المسكن من ظاهرة الوهم النقدي من جهة أخرى "érosionmonétaire"<sup>1</sup>.

- أما فيما يخص صفة الحصول على سكن بصفة الكراء فهذه الطريقة تعد كحل الذين ليس لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن، وتسمح لهم بحرية تغيير مكان إقامتهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى السكن عن طريق الملكية.

- غير أن هذه الحالة رغم أنها تحل مشكل السكن لبعض الأفراد ذوي الدخل الضعيفة، إلا أنها تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة و الفرد قادر أن يفقد سكنه في أي وقت.

وعلى الرغم من وجود هاتين الطريقتين للحصول على سكن ما زال قائما، خاصة للطبقات الفقيرة ذات الدخل الضعيف التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الوسيلتين كحل للحصول على سكن. إن عدم الحصول على مسكن لائق يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع لأنه لا يجد السكنية في مأواه البائس، بالإضافة إلى ذلك تعرضه لعدة انحرافات و دخوله مجال الآفات الاجتماعية.

ومن هنا نجد أن مشكل السكن يعد من أهم المشاكل التي يواجهها المجتمع نظرا لكونه حاجة أساسية للفرد من جهة و من جهة أخرى تتمخض فيه كل العوامل التي تؤدي إلى تطوير المجتمع (العمل، الإنتاج، التعليم، الصحة، و التجهيزات الجماعية.. الخ).

<sup>1</sup>- مدخل نظري للسياسة السكنية ، متوفر على الموقع:

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

وعليه فالمسكن هو الخطوة الأولى لتحقيق البناء الأسري أولاً، ثم سلامة المجتمع و استقراره ثانية، لأنه لا يمكن تصور الأمن و الاستقرار الاجتماعي إذا لم تكن هناك علاقة ودية و مبنية على أساس الاحترام المتبادل بين أفراد المجتمع، ولن يتحقق ذلك إلا إذا توفرت عدالة اجتماعية حقيقية في مجال توزيع السكنات بالخصوص لإرضاء الشريحة العريضة من المجتمع، و التي تتطلع لمثل هذه الخدمات الاجتماعية.

### الفرع الثالث: الأهمية السياسية للسكن

تتمثل أهمية السكن السياسية في الخصائص التالية :

✓ إن ظهور بوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، و تتمثل في الأحزاب السياسية التي تبنت و بقوة مشكل

✓ السكن في برامجها التنموية، و إذا كان هذا الأمر قد أضحى من العناصر الأساسية لأي تنمية وطنية، فإنه و بالمقابل يأتي في إطار كسب أصوات الناخبين لأي تجمع سياسي للوصول إلى السلطة، إن يعد هذا الاهتمام بالأوضاع السكنية من الهيئات السياسية أحد مظاهر " الديمقراطية السكنية".

✓ و من الأمور التي أصبحت تثير الانتباه، الاعتقاد السائد بين أفراد المجتمع على أن مشكل السكن في الوقت الحاضر قد أصبح في عداد المشاكل العالمية التي يصعب حلها، حتى أن الكثير من المسؤولين الذين تعاقبوا على السلطة أدركوا حقيقة واحدة و هي حينما يكون قطاع البناء والسكن بخير، فإن كل القطاعات الأخرى تكون كذلك.

✓ إن قطاع السكن بهذا المفهوم إذن، أصبح مقياساً للتطور الاقتصادي و الاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية و الحياتية التي وصلت إليها هذه الأمة أو تلك...

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

✓ و مما تجدر الإشارة إليه أن الأوضاع السكنية المتدهورة اليوم قد أخذت نصيبها من الاهتمام الدولي، خاصة و أن مشكل السكن يقف جنبا إلى جنب المشكلات الاقتصادية الأخرى كالبطالة، التضخم، و نقص الغذاء... الخ.

### المطلب الثالث: تصنيفات السكن

إن بناء السكن في الجزائر يختلف من مسكن إلى آخر، أي حسب طبيعته و مدى مساهمة الدولة، و لذلك نتطرق إلى مختلف أنواع السكنات في الجزائر كما يلي:<sup>1</sup>

### الفرع الأول: السكن الترقوي

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع و الإيجار باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات العقاري الذي يقوم بإنجاز السكنات للحيازة على ملكية من طرف شخص أو عدد أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية .

### الخصوصيات:

- يجب أن تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي أو نصف الجماعي خاصة في المناطق الحضرية وتعتبر العمليات الترقية عمليات تجارية و مثل السكنات التي تقوم بإنجازها الترقية العقارية هي:

▪ **السكنات الجماعية:** و هي سكنات المجمعة على عدة مستويات و مبنية على أراضي مشتركة.

▪ **السكنات نصف الجماعية:** وهي سكنات المجمعة على أرضية واحدة بمراحل معينة.

<sup>1</sup> - [www.muov.gov.dz/ar/fond-ar.asp,24/07/2020](http://www.muov.gov.dz/ar/fond-ar.asp,24/07/2020) 16:30 الموقع الرسمي للسكن

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

▪ **السكنات من النوع الاقتصادي:** هي سكنات جماعية أو نصف جماعية و تكلفة الواحدة منها أكبر من النوع الاقتصادي و هي تحتوي على وسائل فاخرة.

- **السكنات ذات النوع الموحد:** هي سكنات التي تتجاوز المساحات المحددة بالنسبة للنمط المحسن، و تستعمل وسائل فاخرة في البناء كالأرضية بمواد فاخرة (الزجاج)، و تجهيزات صحية فاخرة في البيوت (حمام و المطابخ... الخ).

### الفرع الثاني: السكن التساهمي

السكن التساهمي هو سكن يتم إنجازه عن طريق إعانة تمنحها الدولة و تسمى إعانة الحصول على ملكية و ذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 308-94 المؤرخ في أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL) في ميدان الدعم المالي للأسر.

ويستهدف عرض السكن المدعوم أساسا طلبات السكن التي تقدم لها الطبقات، ذات الدخل المتوسط التي يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون الإعانة من الدولة.

- كما بلغ عدد السكنات التي ساهمت في الفترة الممتدة من 1999 -2004 إلى 107217 وحدة سكنية.

### الخصوصيات:

يجب أن تبلغ المساحة المادية للسكنات المدعومة أو التساهمية حوالي 70 م<sup>2</sup> (50 م<sup>2</sup>- 70 م<sup>2</sup>) يمكن إنجازه أو الحصول عليه في إطار برنامج سكن مشترك ، نصف مشترك أو فردي (يجب أن تتجاوز تكلفة السكن مبلغ 1600.000 دج

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

ويستفيد المستفيد من تخفيض يصل إلى 80 % من سعر أرضية العقارية الأملاك الدولة وهو ما ينعكس في نهاية الأمر على تكلفة مباشرة، كما يستفيد أيضا من إعانة مباشرة من طرف الدولة وعبر الصندوق الوطني للسكن تتراوح من<sup>1</sup>

400.000 إلى 500.000 دينار جزائري حسب دخل الطالب.

### - الإعانة الممنوحة من طرف الدولة في مجال السكن التساهمي:

يمثل الدعم المادي للأسر فيما يخص الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في إعانة مالية غير قابلة للتسديد، تقدمها الدولة إما مباشرة للمستفيد. أو من خلال مؤسسة مالية وفي كل الأحوال فعلى المستفيدين أن يقدموا مسبقا ما يثبت توفرهم على الشروط التي ترشدهم للحصول على الإعانة لدى الصندوق الوطني للسكن.

### الفرع الثالث: السكن الاجتماعي

السكن الاجتماعي هو كل سكن ممول كليا من أموال الخزينة العمومية و من ميزانية الدولة، كما هو السكن الذي يمنح الفئة الدخل المتوسط و يدخل في الاستمرارية، و من خلال ما سبق يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه:

السكن الاجتماعي هو مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية على شكل إعانات يمكن أن يأخذ عدة أشكال كإعانات الاستثمار التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين، وكذلك الإعانات، كما يهدف السكن الاجتماعي إلى:

✓ القدرة على توفير السكن الاجتماعي للجميع، و نجد هذا النظام الخاص في معظم دول المجموعة الاقتصادية الأوروبية.

الموقع الرسمي للسكن: [www.mu hv.gov.dz](http://www.mu hv.gov.dz)، 2020/06/20، 15:30. <sup>1</sup>

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

✓ كما يمكن أن يكون هذا القطاع موجها لتلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال.<sup>1</sup>

### الخصوصيات:

- يوجه السكن الاجتماعي إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف جد عسيرة، والتي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع الإيجار مرتفع أو اقتناء مسكن ويخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة ( 60 م<sup>2</sup> )

الإعانات المنوحة من طرف الدولة في مجال السكن الاجتماعي (ميدان ، أراضي البناء):

✓ لقد تم إعداد إعانة خاصة بالأراضي و البناء والتي نذكرها فيما يلي: - تخفيض أسعار أراضي البناء أو الوعاء الخاص بالسكن الاجتماعي؛

✓ في ميدان إنعاش قطاع تأخذ الدولة على عاتقها علنا أشغال التهيئة و التحضير؛

✓ للسكن الاجتماعي، وهذا التدخل يأخذ أشكال إعانة غير مباشرة في ميزانية الدولة؛

✓ في ميدان الإيجارات تظهر إعانة الدولة من خلال مساهمتها المباشرة في تمويل كل؛

✓ عمليات السكن الاجتماعي من الحياة على الأراضي حتى حياة على السكن، حيث يستعمل النظام الخاص بالإيجار.

### الفرع الرابع: السكن البيع بالإيجار

يمثل هذا النوع من السكن جزء جديد من عرض السكنات الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 1 -105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 كمحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها .

<sup>1</sup> \_ الموقع الرسمي للسكن: [www.mu hv.gov.dz](http://www.mu hv.gov.dz) 20/06/2020، 16:00

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار في إطار عقد مكتوب، كما يستهدف هذا النوع من السكن الطبقات المتوسطة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى دخولهم خمسة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، و بالتالي فيتعلق الأمر بالمواطنين لاسيما الإطارات المتوسطة) الذين لا يمكنهم الحصول على سكن اجتماعي المخصص للمعوزين ولا على السكن الترقوي (لارتفاع أسعارها).

كما عرفت صيغة البيع بالإيجار إقبالا كبيرا خاصة لدى الفئات ذات الدخل المتوسط، و تمتاز هذه الصيغة كما يلي:

- ✓ يتم شراء السكن بالتقسيط لمدة تصل إلى 20 سنة؛
- ✓ تقدر المساهمة الشخصية ب 25 %؛
- ✓ يدفع الباقي على شكل مبالغ شهرية لمدة أقصاها 20 سنة؛
- ✓ تتم عملية نقل الملكية بعد التسديد الكامل للقيمة الحالية للسكن.

### الخصوصيات:

يتكون كل برنامج من البيع بالإيجار على 50% من الشقق المتكونة من 3 غرف و 50% من غرف متكونة من 4 غرف، يتم تمديد مساحة الشقق ب 70 م<sup>2</sup> فيما يخص الشقق ذات غرف و ب 2.85 فيما يخص الشقق ذات 4 غرف.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### المبحث الثالث: الآليات البنكية المعتمدة في تمويل قطاع السكن

يعتبر التمويل البنكي من المواضيع الهامة التي تزيد أهميتها في الوقت الحاضر، نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز، ولقد شهد حقل التمويل البنكي تطورا سريعا في كثير من السنوات، ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل البنكي يشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال.

### المطلب الأول: مفهوم التمويل البنكي

تعمل البنوك التجارية على توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع وتطوير مشروع بناء السكنات، إضافة إلى المؤسسات المالية الدولية والعربية، وكذلك يلعب القطاع العام والخاص بالإضافة إلى القطاع التعاوني دورا هاما في هذا المجال.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: تعريف التمويل البنكي

يعرف التمويل البنكي على أنه: " ذلك التمويل الذي يتم عن طريق الجهاز البنكي المحلي، والذي يعتبر المصدر الأساسي في تمويل التنمية الاقتصادية الوطنية". اين التهميش.

إن البلدان النامية ومنها الجزائر تعتمد على التمويل البنكي بصفة كبيرة في تمويل مشاريعها التنموية، ولهذا يسمى الاقتصاد الجزائري باقتصاد المديونية.

وتعتبر مكونات النظام البنكي بأشكالها المختلفة أهم المنشآت المالية في تزويد قطاع الأعمال سواء كان خاص أو عام بالاحتياجات التمويلية المتمثلة في تمويل كل من رأس المال الثابت ورأس المال العام وذلك عن طريق قروض طويلة، متوسطة وقصيرة الأجل، ويمكن الإشارة إلى أن تمويل رأس المال الثابت عادة ما تقوم به البنوك المتخصصة العقارية، الزراعية، الصناعية وكذلك بنوك الاستثمار في بعض الأحيان تقوم بها البنوك

<sup>1</sup> د-هيثم محمد الزغبى، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2000، ص 15.

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

التجارية وفقا للتنظيمات البنكية وضوابط البنوك المركزية، وفيما يتعلق بتمويل رأس المال العام وذلك لمقابلة المخزون السلعي واحتياجات التشغيل النقدية والأجور...الخ فتقوم بها البنوك التجارية والمتخصصة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني:أهمية التمويل البنكي

تحتل البنوك مركزا حيويا في النظم الحديثة، من خلال الدور التمويلي الذي تؤديه في شتى مجالات النشاط الاقتصادي، الذي كلما نما واتسع زادت معه أهمية ودور البنوك في تطور الدول وتتبع الحاجة إلى التمويل البنكي من عدم وجود توافق زمني بين الإجراءات والنفقات داخل الاقتصاد وقد أدى هذا الوضع المستمر إلى وجود وحدات لديها فائض في وقت ما، ووحدات أخرى لديها عجز فظهرت المصارف لتلبية احتياجات ذوي العجز بتجميع أموال ذوي الفائض وإقراضها لذوي العجز، وتؤدي هذه العملية إلى تأثيرات جانبية على الاقتصاد كزيادة معدلات التضخم بزيادة الكتلة النقدية نتيجة التوسع في منح الائتمان، لذلك يقوم البنك المركزي بتنظيم عمليات الائتمان باستخدام أدوات ووسائل السياسة النقدية.<sup>2</sup>

وتعمل البنوك على تمويل النشاط الاقتصادي معتمدة على مواردها الخارجية من الودائع وعلى مواردها الداخلية متمثلة في احتياطاتها ومخصصاتها وأرباحها، فالمساهمة الحقيقية للبنوك كعضو حيوي في الحياة الاقتصادية للمجتمعات ، هي منح الائتمان بالدرجة الأولى التي تتفق مع توفير الأمان لأموال المودعين وبما يحقق الرفاهية للمجتمع ويتفرع عن هذا الدور التمويلي خدمات أخرى.

<sup>1</sup>- محمد كمال خليل الحمزاوي، "اقتصاديات الائتمان المصرفي"، الطبعة الثانية، منشأة المعارف ، مصر، 2000م، ص 403.

<sup>2</sup>- محمد عبد العزيز عجيبة، وآخرون، "التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية"، الدار القومية للنشر والطباعة، مصر، دون سنة نشر، ص255.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

يعتبر البنك أداة من أدوات الاستثمار تتركز استثماراته في حقوق مالية (قروض، أسهم، سندات) وباستثماره الأموال عملائه يمول مشروعات جديدة.

تمول البنوك عمليات التصدير والاستيراد فتساهم في توفير احتياجات الدولة من السلع الرأسمالية والسلع الوسيطة الزيادة حجم الإنتاج وتحسين جودته، وعن طريق وساطتها يتم تشجيع تصدير السلع الوطنية وبذلك توفر مورد للدخل من العملات الأجنبية.

### المطلب الثاني: التمويل البنكي بالقروض

تظهر الاحتياجات التمويلية للمنشآت الاقتصادية بسبب قصور الموارد المالية المتاحة لديها عن مقابلة متطلبات نشاطها وتحقيق أهدافها، وتعتبر القروض المصرفية مصدرا هاما لإشباع تلك الاحتياجات التمويلية.

وتتوزع احتياجات المنشآت سواء كانت تعمل في مجال التجارة أو الصناعة أو الزراعة أو الخدمات بين احتياجات تتعلق بتمويل رأس المال الثابت واحتياجات تتعلق بتمويل رأس المال العامل.

### الفرع الأول: مفهوم القروض ووظائفها

يعتبر منح الائتمان أو الإقراض من أولى وأهم وظائف البنوك التجارية، ونجاح هذه الوظيفة يعني نجاح البنك.

**أولاً: تعريف القرض:** نظرا لأهمية هذه الوظيفة في العمل البنكي يتوجب التفصيل في إعطاء مفهوم واضح وشامل لها كما يلي:

**التعريف باللغة العربية:** "ائتمن فلان فلانا: عده أي اعتبره أمينا وائتمن فلان فلان على كذا: اتخذه أمينا عليه، والائتمان هو أن تعد أي تعتبر المرء أمينا، أي جديرا يرد الأمانة إلى أهلها، أي جديرا بالثقة".

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

تعني *crediteur* أصلها هو الكلمة اللاتينية *credit* التعريف باللغة الأوروبية: "الكلمة المقابلة للائتمان عدة معاني بالعمل البنكي وهي الائتمان، الاعتماد، التسليف والقرض"<sup>1</sup>.

**التعريف بلغة القانون:** "له معنى واسع، والذي يعني تسليم الغير مالا منقولاً أو غير منقول على سبيل الدين أو الوديعة، أو الوكالة، أو الإيجار، أو الإعارة، أو الرهن".

**التعريف بلغة الاقتصاد:** الائتمان يعني: "تسليف المال واستثماره في الإنتاج والاستهلاك وهو يقوم على عنصرين أساسيين هما: الثقة و المدة سواء كان المقرض شخصا طبيعيا أو معنوياً".

إن القروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطة شخص ما هو دائن (ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك ذاته) يمنح الأموال (بضاعة ونقود) إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض وهو الفائدة.<sup>2</sup>

**ثانياً: وظائف القروض:** تتعد أهداف ووظائف عملية الإقراض البنكي حسب كفاءة البنك وتعدد مجالات استثماراته:

### 1- وظيفة تمويل الإنتاج: أصبح اللجوء إلى البنوك أمراً ضرورياً لتمويل العمليات

الاستثمارية بسبب تزايد احتياجات الاستثمارات الإنتاجية والتي تستوجب قدراً كبيراً من رؤوس الأموال الخاصة، كما يمكن للمستثمرين عن طريق إصدارهم السندات بيعها للمشروعات والأفراد، كما أن المؤسسات الائتمانية تلعب دور الوسيط فيما بين المدخرين والمستثمرين، وهذه الوساطة تساعد على تسهيل و تسريع زيادة حجم الاستثمار والإنتاج

<sup>1</sup>- علي بن هادية، بلحسن البليش، "القاموس الجديد للطلاب"، المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيغود يوسف، الجزائر، 1991م، ص ص 8، 9.

<sup>2</sup>- شاكور القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 91.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

في الاقتصاد الوطني، هذا فضلا عن تقديم البنوك للقروض مباشرة للمستثمرين مما هو متوفر لديها من ودائع المدخرين.

**2- وظيفة تمويل الاستهلاك:** إن المقصود بوظيفة تمويل الاستهلاك هو حصر المستهلكين على السلع الاستهلاكية، التي قد يعجز الأفراد عن توفير القدر المطلوب منها (السلع الاستهلاكية الحاضرة) بواسطة دخلهم الجاري، لذا يمكنهم الحصول على هذه السلع بواسطة القروض التي تقدمها لهم هيئات مختلفة، ويكون دفع أثمان هذه السلع بفترات مستقبلية مناسبة، مما يساعد الأفراد على توزيع إنفاقهم الاستهلاكي عبر الزمن، ويساعد القرض الاستهلاكي أيضا على تنشيط جانب الطلب على السلع والخدمات الاستهلاكية، ومن ثم يساهم في زيادة رقعة السوق وزيادة حجم الإنتاج والاستثمار.

**3- وظيفة تسوية المبادلات:** وهذا يعني استخدام القروض بصورة واسعة في تسوية المبادلات وإبرام الذمم بين الأطراف المختلفة، ويمكن ملاحظة مثل هذا التعامل والاستخدام للنقود البنكية في المجتمعات المتقدمة اقتصاديا، إذ إن معظم التعامل في تسوية المبادلات السلعية تتم بشيكات كوسيلة للدفع أو وسيطا للتبادل مع اعتماد أقل على النقود الحاضرة في القيام بهذه المهمة، وهذا ناشئ عن تقدم العادات البنكية في المجتمع، كما أن قيام البنوك التجارية بخلق الودائع واستخدام أدوات الائتمان الأخرى، من أوراق مالية وكمبيالات ساعد كثيرا على تسهيل عمليات المبادلة وتوسيع حجمها.

إن الوظائف الأساسية المذكورة للقروض البنكية تنعكس آثارها بصورة واضحة على النشاط الاقتصادي عموما، وعلى بقية المتغيرات الأساسية في الاقتصاد الوطني خصوصا، وفي مقدمة هذه المتغيرات الدخل القومي، الاستثمار، الاستهلاك والادخار.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - شاعر القرويني، المرجع السابق، ص 98.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### الفرع الثاني: أنواع القروض

يتم تصنيف القروض في مجموعات تبعا لأسس مختلفة كما يلي:<sup>1</sup>

**أولاً:** القروض وفقا لأجال الاستحقاق: وتنقسم إلى قروض قصيرة الأجل تستحق الدفع خلال مدة لا تتجاوز عام، وقروض متوسطة الأجل تستحق الدفع خلال مدة لا تتجاوز عادة سبع سنوات، وقروض طويل الأجل يمتد سريانها لمدة تتجاوز 7 سنوات.

**ثانياً:** القروض وفقا لنوع الضمان: وتنقسم إلى قروض بضمانات عينية، وضمانات بقروض شخصية، وقروض لا تقابلها ضمانات وتبعا لتنوع الضمانات العينية التي تقابلها البنوك تنقسم القروض بضمانات عينية إلى قروض بضمان أوراق تجارية، وقروض بضمان أوراق مالية، وقروض بضمان معادن مثل: الذهب والفضة، وقروض بضمان بضائع أو محاصيل زراعية، وقروض بضمانات عقارية.

أما القروض بضمانات شخصية فتستند إلى وجود كفالة من مؤسسة مالية كبنك أو شركة تأمين أو في أحد الأشخاص ذوي الملاءة والسمعة الحسنة (سواء كان شخص طبيعي أو شخص اعتباري).

وأخيرا تأتي القروض التي لا يقابلها ضمانات وتمنح استنادا إلى المركز المالي للمقترض وقدرته على الوفاء وحسن سمعته وتعد القروض مقابل التنازل عن عقود من قبيل القروض التي لا تقابلها ضمانا، إذ لا يتوفر لها إمكانية السداد في واقع الأمر إلا إذا أقام المقاول أو المورد بتنفيذ تعاقداته على نحو مرضي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد فتحي البدوي، "إدارة البنوك"، المكتبة الأكاديمية القاهرة، 2012، ص، ص274، 273.

<sup>2</sup> - محمد فتحي البدوي، المرجع السابق، ص 275

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

**ثالثا: القروض وفقا لأسلوب الاستخدام:** قد يستخدم القرض مرة واحدة وقد يمنح في شكل اعتماد في حساب جاري يسمح للمقترض بأن يسحب ويسدد في أي وقت دفعات من القرض بشرط عدم تجاوز المديونية للحد المصرح به.

**رابعا: القروض وفقا لأسلوب السداد:** في هذا الشأن قد يتم سداد القرض دفعة واحدة في تاريخ محدد، أو على أقساط شهرية أو ربع سنوية أو نصف سنوية أو سنوية متساوية أو غير متساوية القيمة.

**خامسا: القروض وفقا للشكل القانوني للمقترضين:** وتنقسم إلى القروض الممنوحة للهيئات والمؤسسات الحكومية، وقروض الشركات المساهمة وقروض لشركات التوصية البسيطة، وقروض لشركات التضامن وقروض للأفراد والمنشآت الفردية والقروض للجمعيات التعاونية.

**سادسا: القروض وفقا للقطاعات المقترضة:** وتنقسم إلى قروض لقطاع التجارة والصناعة، والزراعة والقروض لقطاع الخدمات.

**سابعًا: القروض وفقا للغرض:** وتنقسم إلى ثلاث أقسام هي:

**1- قروض استهلاكية:** وتستخدم في الحصول على سلع للاستهلاك الشخصي أو لدفع مصروفات مفاجئة لا يمكن للدخل الحالي للمقترض مواجهتها ويتم سدادها في دخل المقترض في المستقبل أو تصفية لبعض ممتلكاته ويقدم ضمانات لها.

**2- قروض استثمارية:** تمنح أساسا إلى الجزء الأعلى من الأصول فهي عبارة عن مجموعة القروض الموجهة لتعويض مجموعة النقائص في النشاط الاستثماري الذي ينتج عن عجز في رأس المال العامل، ويكون هذا القرض مخصص لشراء مباني أو آلات صناعية وهناك ثلاثة أنواع من قروض الاستثمار وهي: قروض طويلة الأجل، قروض قصيرة الأجل، القرض الإيجاري.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

3- قروض الاستغلال: هي قروض موجهة لتمويل نشاطات الاستغلال وتتميز بقصر مدتها، لا تتعدى ثمانية عشر شهر وتتبع البنوك عدة طرق لتمويل هذه الأنشطة وذلك حسب طبيعة النشاط والوضعية المالية للمؤسسة أو الغاية من القرض.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: التمويل البنكي للسكن

إن الحديث عن التمويل البنكي لا يقصد به القروض الممنوحة من طرف البنوك فقط، وإنما نضيف لها الدولة التي يحصل عليها المستفيدون من القروض البنكية حيث تكون هذه المساعدات بمثابة محفز للبنوك التجارية على التوسع في منح القروض وتسهيل لمن ينشط في سوق السكن أو يرغب في الحصول على السكن، ووفقا لمعيار الجهة الممولة يمكن التمييز بين القروض الخاصة بالمتعهدين العقاريين، الذين يقومون بعمليات الإنتاج السكني، والقروض الخاصة بالأشخاص الطبيعيين الذين يكون طلبهم على القروض السكنية لتمويل عمليات الشراء أو البناء أو التوسيع أو الترميم.

### الفرع الأول: القروض الخاصة بتمويل متعهدي البناء

هي قروض قصيرة الأجل تقدمها البنوك لمتعهدي البناء بهدف تغطية احتياجات الخزينة، طول فترة إنتاج العملية العقارية، وتتمثل عملية الإنتاج العقاري في بناء المساكن جديدة توجه إلى البيع وتطبيق مخططات السكن.<sup>2</sup>

أولا: القروض الخاصة بتمويل الأراضي: هي قروض تمنح للمتعهدين العقاريين بغرض شراء قطع أراضي تخصص لبناء المساكن، طبعاً بعد قيام البنوك التجارية بدراسة برنامج العملية العقارية بالاعتماد على المعطيات الخاصة بأسعار المساكن، وضعية ومتطلبات

<sup>1</sup> محمد فتحي البديوي، المرجع السابق، ص 276

<sup>2</sup> - ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2004/2005م، صص 70، 71.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

السوق وموقع الأرض، هذا النوع من القروض قد يكون أمرا ضروريا في حالة إلزامية شراء الأرض قبل الحصول على الأمور اللازمة الناتجة عن مساهمة الشركاء، وإذا كانت تكلفة الأرض تفوق قيمة الأموال المجمعة للتمويل.

**ثانيا: القروض المرافقة:** هي قروض قصيرة الأجل تعنى بتمويل البرنامج العقاري أي مختلف المراحل الأولية لعملية البناء، بالإضافة إلى تغطية العجز في خزينة المتعهد العقاري، فهي تسمح لهذا الأخير بالبدء في الأشغال حتى قبل الحصول على الأموال من المشاركين في العملية العقارية، ويلاحظ أن هذه القروض تأتي بعد الحصول على الأرض لهذا يمكن أن تكون قروضا مكملة لقرض تمويل الأرض.

وتحدد قيمة القرض وشروط منحه ( معدلات الفائدة، مدة القرض وكيفية تسديد) على أساس دراستين عاديتين، الأولى هي الدراسة المالية من خلال التركيز على نسب الخزينة ورأس المال العامل والاحتياجات من رأس المال العامل، والثانية دراسة اقتصادية تتناول جوانب متعددة تتمثل أساسا في التوجهات التي يعرفها القطاع السكني بالإضافة إلى الجوانب التسويقية التي قد تشغل حيزا مهما.

**ثالثا: قروض التمويل المبدئية :** هي قروض قصيرة الأجل تمنحها البنوك التمويل متعهدي البناء للبدء في إنجاز الأشغال المرتبطة بالبرامج العقارية الخاصة بالمساكن الإيجارية في الأوقات المحددة في انتظار مساهمة فرع المقاولين من تكلفة العملية ب 25% تعتبر هذه القروض مكملة لرؤوس الأموال الخاصة، التي تحدها البنوك الممولة كحد أدنى، بالإضافة إلى حد معين من عقود مسبقا لعمليات البيع تغطي ما يقارب 25-40% من قيمة البيع الإجمالية وتتكون رؤوس الأموال الخاصة من:

**1- مساهمة رأس المال المتعهد العقاري:** هي مساهمة تتغير بشكل كبير حسب طبيعة المتعهد العقاري الذي يمكن أن يكون : متعهد مالي: يتصرف في رؤوس أموال هامة،

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

قد ينتمي إلى مجموعة مالية أو إلى مؤسسة ضخمة متخصصة في عمليات البناء، ويساهم بنسبة 20 % من سعر التكلفة. متعهد خدمة: لا يستطيع أن يساهم إلا بجزء قليل من سعر تكلفة العملية، بحيث تقدر هذه المساهمة بـ 2-3%<sup>1</sup>.

### 2- مساهمة رأس مال الشركاء : وهم:

✓ المؤسسات المالية التي غالبتها تابعة لبنوك أو مؤسسات مالية متخصصة في التمويل العقاري.

✓ البنوك التي لا تدخل بصفقتها كمقرضة وإنما كمشاركة في العملية العقارية، وبالتالي ستحصل على عائد يتمثل في جزء من الأرباح في حالة تحقيقها.

✓ الأفراد وإن كان الرجوع إليهم محدودا بالنظر إلى محدودية الموارد التي يمكن أن يوفرها لتمويل العمليات العقارية التي تتطلب موارد مالية كبيرة.

### الفرع الثاني: القروض الخاصة بتمويل الأفراد والعائلات

هي قروض طويلة الأجل تختص بتمويل أي عملية عقارية، سواء كانت شراء مباني أو مساكن جديدة أو قديمة، مخصصة للإقامات الرئيسية أو الثانوية أو للنشاط التأجيري وهي تأخذ ثلاثة أشكال<sup>2</sup>: القروض الخاصة بالقطاع النظامي، القروض الخاصة بالنظام المساعد، والقروض الخاصة بالقطاع الحر.

**أولاً: القروض الخاصة بالقطاع النظامي:** هي قروض تمنح من طرف البنوك حيث تحدد شروط المنح عن طريق قوانين ولوائح تنظيمية معينة كونها تعمل ضمن برنامج محدد،

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 75

<sup>2</sup> منير صالح هندي، " إدارة الأسواق المالية"، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 1992م، ص 140.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

ويدخل في إطارها قروض الادخار السكني والقروض الاتفاقية وقروض الملكية الاجتماعية وقروض تأجير الوسيط.

**1- قروض الادخار السكني:** ينتج عن نظام الادخار السكني، هدفه منح قروض سكنية بمعدلات فائدة متميزة الفئة معينة من المتعاملين وهم المتعاملون الذين قاموا بتوظيف أموالهم في شكل ودائع إما في حساب الادخار السكني، أو في مخطط للادخار السكني.

**2- القروض الاتفاقية:** هي قروض تمنح من طرف البنوك بموجب اتفاقيات أبرمت مع الدولة حيث تمنح الدولة مساعدات للمستفيدين من هذه القروض، والمستفيدون هم أشخاص طبيعيون يرغبون في شراء مساكن قديمة أو جديدة أو البناء أو التوسع، أو الترميم، وتكون بمثابة الإقامة العائلية لهم.

**3- قروض الملكية الاجتماعية:** هي قروض شبيهة بالقروض الاتفاقية تمنح من طرف البنوك التجارية، وتتميز بمواصفات تتيح لأصحاب الدخل المحدودة التي لا يجب أن تتجاوز حدا معيناً محدد بموجب قوانين وتشريعات منظمة للحصول على السكن، وقروض الملكية الاجتماعية تمول عملية امتلاك أو توسيع أو بناء الإقامات الرئيسية فقط، أي أنها تسعد الإقامات الثانوية والإقامات الخاصة بعمليات التأجير.

**4- قروض التأجير الوسيط:** هي قروض تختص بتمويل المساكن الموجهة للتأجير لصالح أشخاص تكون دخولهم مرتفعة، بحيث لا تسمح لهم بالاستفادة من المساكن الاجتماعية وفي نفس الوقت غير كافية للقيام بعمليات التأجير من القطاع الحر، توجه هذه القروض التمويل عمليات شراء الأراضي المخصصة للبناء، شراء سكن جديد أو قديم، إعداد وهيئة المحلات غير المخصصة للإقامة لتحويلها إلى مساكن.

## الفصل الأول: مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

ثانياً: القروض الخاصة بالقطاع المساعد (المعادن): يغطي هذا النوع من التمويلات مجموع القروض السكنية التي تستفيد من إعانات الدولة والتي تمنح لفئة اجتماعية معينة كما أنها تتيح الفرصة للبنوك التجارية من توسيع نشاطها، حيث يمكن التمييز بين نوعين هما: القروض المساعدة (المعاونة) والإعانات.<sup>1</sup>

**1- القروض المساعدة:** تتمثل في القروض المقدمة لتمويل امتلاك إقامة رئيسية عن طريق القروض ذات معدلات الفائدة الصفرية وتمويل العمليات الخاصة بالتأجير عن طريق القرض التأجيري المساعد.

**2- القروض المقدمة من طرف الدولة:** هي إعانات تقدمها الدولة عن طريق موارد ميزانياتها بهدف تخفيض التكاليف التي يتحملها المقترض، سواء عن طريق رفع قيمة الأموال الخاصة، أو عن طريق التأثير المباشر على قيمة الدفعات المستحقة.

**ثالثاً: القروض الخاصة بالقطاع الحر:** يضم قروض السكن التي لا تخضع إلى تنظيمات خاصة، غير تلك التي تتعلق بتسديد القروض وتحديد معدلات الفائدة بهدف حماية حقوق المقرض والمقترض، القروض الخاصة بهذا القطاع عديدة ومتنوعة، وهي القروض المسددة على أقساط والقروض المسددة على دفعة واحدة.

<sup>1</sup> \_ منير صالح هندي، مرجع سابق، ص 141.

## الفصل الأول:مدخل عام حول البنوك التجارية والتمويل البنكي

### خلاصة الفصل

إن البنوك التجارية تلعب دور أساسي ومهم في تمويل مختلف القطاعات الاقتصادية، لذلك حصلت على أهمية بالغة من طرف دول العالم ، ومنها أخذت الثقة بنفسها للقيام بالإقراض مقابل الحصول على فوائد ، ومن بين هذه الإقراضات يدخل ضمنها الإقراض لبناء سكن،البناء تهيئة السكن، التوسيع ، إذ يهدف هذا الأخير إلى تحسين الظروف السكنية للجميع،وتوفير الخدمات الضرورية في المسكن ، إتاحة الفرص للناس لبناء مساكنهم حسب قدراتهم المالية ومساعدة الناس بكل الطرق الممكنة لتحسين ظروفهم السكنية خصوصا في بعض المساكن التي يتوفر فيها الازدحام.

وبذلك يكون هدف الإقراض هو توفير السكن بالشكل اللازم والحصول على عوائد تغطي تكاليف البناء، تمويل مشاريع الإسكان، تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع السكن، تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في قطاع الإسكان،تشجيع الادخار ، تمويل تعاونية الإسكان ،المشاركة في ضمان إصدار الأسهم أو السندات للقروض المتعلقة بالإسكان .

**الفصل الثاني:**  
**دراسة حالة الصندوق الوطني**  
**للتوفير والاحتياط \_ بنك \_**

### مقدمة الفصل

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك من أهم المؤسسات المالية التي تلعب دورا هاما في الاهتمام بقطاع السكن في الجزائر ،ولهذا الصندوق فروع منتشرة عبر الوطن ،منها فرع عنابة الذي يمثل مرجعا لعدد من الولايات منها ، وكالة تبسة- 306-،حيث يتمثل عمل هذه الأخيرة في جمع الادخار وإقراض المتعاملين الاقتصاديين في مجال العقار،كذلك إقراض الأشخاص في مجال السكن ،الذي يعتبر الشغل الرئيسي للوكالة ،أما من جانب الدولة فلم تدخل هذه الأخيرة على ولاية تبسة من جهة التمويل محاولة بذلك الاستجابة للطلبات المتزايدة على السكن بمختلف الصيغ ،ويتخذ بنك العقار في تمويله مجموعة من الأساليب والطرق التي من شأنها مساعدة المعني بهذا المشكل سواء تعلق الأمر باقتناء أو تهيئة أرض،أو من أجل شراء أو كراء ملك عقاري ذا مواصفات مرموقة.وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث كما يلي:

**المبحث الأول:إطار عام حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك**

**المبحث الثاني:تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك.**

**المبحث الثالث: مدى مساهمة الوكالة - 306 - في تمويل قطاع السكن**

### المبحث الأول: إطار عام حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

عرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عدة تطورات، أهم ما ميز هذه التطورات هو انفتاح هذا الصندوق على المهام البنكية، أي أصبح بمثابة بنك كالبنوك الأخرى بعد أن كان يقتصر على جمع التوفير في دفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية، ومن أنشطة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، تمويل المؤسسات المختصة في تهيئة الأراضي من أجل اقتناء / أو تهيئة الأراضي الموجهة للترقية العقارية، بالإضافة إلى التمويل اللازم لتحقيق مشاريع المقاولين العقاريين للإنجاز، كذلك تهيئة أو تجديد أملاك عقارية، كما يتكفل بتوفير التمويل للمؤسسات التي لها صلة بقطاع البناء وإنتاج عتاد البناء والخاصة بقطاعات الطاقة، المياه، البتروكيميائية والألمنيوم، بالإضافة إلى إقراض المستثمرين الناشطين في كامل القطاعات ذات النشاط الاقتصادي، كذلك الاهتمام بجانب العائلات والأفراد الذي يكتسي طابع خاص لدى الصندوق، ومن أجل تحقيق الحصول على التمويل اللازم لبناء سكن يجب على العميل أن يكون بحوزته قطعة أرض ذات وثائق ثبوتية تثبت عقد الملكية كشرط أساسي، بالإضافة إلى ذلك عليه أن يتصف بمجموعة من الصفات، يشترطها البنك تسهل عليه الحصول على المورد الكافي للبناء، وان كانت هذه الصفات تميز بالشدة.

### المطلب الأول: ماهية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات بالجزائر.

### الفرع الأول:نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية وتتمثل مهامه في جمع التوفير.<sup>1</sup>

أول وكالة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط افتتحت أبوابها يوم 1 مارس 1967 بتلمسان. في حين تم تسويق دفتر الصندوق الوطني ل لتوفير منذ سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد. وقد مر هذا الصندوق بعدة مراحل.

**1- جمع التوفير في الدفتر 1964 - 1970:** خلال هذه الفترة، كان يتمثل نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية. كانت شبكة الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط تشمل على وكالتين مفتوحتين فقط للمواطنين في 1967 وعلى 575 نقاط جمع المتواجدة على شبكة البريد.

**2-تشجيع تمويل السكن 1971 - 1979:** في أبريل 1971، أصدرت تعليمة تكلف بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل برامج إنجاز السكنات باستعمال موارد الخزينة العمومية. بالتالي توفير السكن للأسر الذي يعرف انطلاقة وتطور هائل. في نهاية 1975، تعد الفترة التي تم فيها بيع أول السكنات لصالح مالكي دفاتر التوفير. في 1979، كان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 46 وكالة عملية.

**3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في خدمة الترقية العقارية عشية 80:** خصصت للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مهام أخرى، يتعلق الأمر هنا بالقروض العقارية الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك حصريا لصالح الموفرين.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك، بنك العقار، لمحة تاريخية، متوفر على الموقع:

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

في 31 ديسمبر 1988، تم بيع 11.590 مسكن في إطار بلوغ الملكية. اتخذ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سياسة تنويع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح أصحاب المهن الحرة، عمال قطاع الصحة وتعاونيات الخدمة والنقل.

توسعت شبكة الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة (47 وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية).

**4- وضع قانون النقد والقرض 1990:** يبقى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد في جمع التوفير بالجزائر وذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي تم جمعها بالنسبة لـ 135 وكالة و 2652 مكتب بريد متواجد وذلك إلى غاية 31/12 / 1990 مجموع 82 مليار دج (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير العملة الصعبة).

قيمة القروض الممنوحة للخواص إلى غاية نفس التاريخ قدرت بـ 12 مليار دج لمجموع 80.000 قرض.

**5- أبريل 1997 أصبح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنكا:** في 06 أبريل 1997، غير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي بحصوله على ترخيص كبنك، وأصبح بذلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنكا، يمكنه القيام بكل العمليات البنكية ما عدى عمليات التجارة الخارجية.

**6- تمويل الاستثمارات في قطاع العقار، 31 ماي 2005:** قررت الجمعية غير العادية في 31 ماي 2005 بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك إمكانية تمركز أكثر في تمويل البناءات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لاسيما لانجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني، إداري وصناعي، أيضا البناءات التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية والثقافية.

### 7- إعادة التمركز الاستراتيجي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك في 28 فيفري 2007:

قررت الجمعية العامة العادية لـ 28 فيفري 2007 المرتبطة بإعادة التمركز الاستراتيجي للبنك السماح بما يتعلق بالقروض العقارية للخواص. القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية سارية المفعول لدى البنك. القروض الاستهلاكية كما تم إقرار منح القروض بصفة أولية وأساسية للموفرين وبصفة ثانوية لغير الموفرين<sup>1</sup>. بما يتعلق بتمويل الترقية العقارية، فتم السماح لهم باقتناء أراضي لبناء السكنات وانجاز برامج السكن. البرامج المختارة للتمويل هي البرامج الموجهة حصريا للموفرين.

#### الفرع الثاني : مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تنحصر في جمع الادخار، تمويل السكن والترقية العقارية. وشرح ذلك كما يلي:<sup>2</sup>

#### أولا: جمع الإدخار وتمويل السكن:

1- جمع الإدخار: إن للصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط " CNEP " وكالات منتشرة عبر كافة الوطن، تعمل لصالحه، ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الإدخار:

- دفتر الادخار (LEL) Livret d'Epagne Logement
- دفتر ادخار شعبي (LEP) Livret d'Epagne populaire
- ودائع لأجل خاصة بالسكن ( DALT ) Dépôt à terme Logement
- ودائع لأجل بنكية ( DATB ) Dépôt à terme Banque

<sup>1</sup>الموقع السابق

<sup>2</sup>عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مكرة ماجستير في الحقوق منشورة، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص ص: 81-82.

2 - تمويل السكن: وتتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

- قروض لتهيئة سكن خاص؛
- قروض لشراء مسكن من مالك خاص؛
- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي؛
- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم؛
- قروض لشراء قطعة أرض؛
- قروض لتوسعة مسكن خاص؛
- قروض لبناء مسكن خاص.

ثانيا:تمويل الترقية العقارية: فيما يخص تمويل الترقية العقارية قام الصندوق بتمويل الترقية العقارية، المواجهة نقص عرض السكن والفائض الذي سجل في الخزينة، قام بتمويل المرقين العموميين والخواص وبذلك وجد حل لمشكل الفائض لخزنته ومشكلة السكن.

فمعظم القروض المقدمة من أجل هذا التمويل موجهة إلى المؤسسات التالية:<sup>1</sup>

- فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEPimmobilier "" ؛
- مؤسسة ترقية السكنات العائلي ( EPLF)؛
- ديوان الترقية العقارية ( OPGI)؛
- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات ( APC)؛
- القطاع الخاص ( Secteurprivé ).

وقد صدرت عدة قوانين وتنظيمات تخص مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهي:

- القرار التنظيمي رقم 2005/994: 2005/08/28: مهام وتنظيم إدارة الترقية العقاري؛

<sup>1</sup>عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص ص 82-83.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

- القرار التنظيمي رقم 2005/1017: 2005/10/09: إدارة العمليات العقارية؛
- القرار التنظيمي رقم 2005/D.G/1011 وضع القواعد التفصيلية لتمويل الترقية العقاري.

### الفرع الثالث : انفتاح (تطلع) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على المهام البنكية:<sup>1</sup>

في إطار انفتاح الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط على المهام البنكية، ظهرت عدة مبادئ وأسس أصبح يخضع لها الصندوق في كفاءات تمويله ويمكن تقسيمها على مرحلتين: المرحلة الأولى وتتجلى فيكون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صندوقاً، ولا بد من التطرق لها حتى يتسنى معرفة الفوارق بين هذه المرحلة، والمرحلة التالية حيث تتمثل في كون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحول إلى بنك. وسيتم دراسة هاتين المرحلتين على التوالي:

**أولاً: المرحلة الأولى:** الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صندوقاً، ويمكن إجمال كفاءات تمويله للمقاولين فيما يلي:<sup>2</sup>

- كان الصندوق يمول كل المشاريع العقارية 100% بدءاً بشراء الأراضي وإنجاز المشاريع، المقاول أغلب الأحيان ينتمي للقطاع العمومي ولم يكن يساهم على الإطلاق في تمويل المشروع، فالصندوق هو الذي كان يتحمل المخاطر المتعلقة بإنجاز المشروع؛
- كان الصندوق يتكفل بالجانب التجاري للمشروع كاملاً، وبالتالي تحول من ممول إلى مقاول عقارى؛

- تسدد القروض الممنوحة من طرف الصندوق وفقاً لعائدات البيع، مما يضع المؤسسة أمام مشاكل تسديد عويصة بسبب تعذر بيع عدد كبير من السكنات؛

<sup>1</sup>المرجع أعلاه، ص ص 83-86.

<sup>2</sup> نفس المرجع .

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

- كان الصندوق مسير بقانون خاص وموضوع تحت وصايا وزارة المالية؛

- كان نشاط الصندوق محدود ولم يكن مستقلا بالقرار .

ثانيا:المرحلة الثانية: كون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أصبح بنكا، يمكن إجمال أهم التعديلات التي طرأت على الصندوق من خلال انفتاحه على المهام البنكية في النقاط التالية:

- تم إلغاء مبدأ تحمل الصندوق أعباء تمويل المشاريع كاملة، أي تكون للمقاول مساهمة في تحمل الخسائر والمخاطر، ومساهمة المؤسسة في تمويل المشاريع العقارية لا تتعدى 60% من الاستثمار الإجمالي؛

- أصبح يخضع للقانون التجاري بوصفه شركة ذات أسهم؛

- أصبح يخضع لمراقبة بنك الجزائر واللجنة المصرفية؛

- أصبح من صلاحيات مجلس إدارته وضع السياسات التنموية؛

- معالجة الملفات كانت إدارية بالدرجة الأولى، حيث كان الإداريون يكتفون بتسجيل طلبات التمويل دون القدرة على رفضها، أما الآن فالحصول على قرض يخضع لعدة مقاييس موضوعية كتنقيح المشروع من كامل جوانبه، الجانب التمويلي، التقني والتجاري؛  
-إدراج ميزانية Cnepبنك ضمن الإحصائيات النقدية التي يقوم بها بنك الجزائر؛

- إدماجCnepبنك ضمن جهاز رقابة بنك الجزائر وإخضاعه له؛

- خضوعCnepبنك لقانون المنافسة الحرة في كل نشاطاته؛

- أصبح من واجبCnepبنك التحكم في التكاليف والتزام الصرامة في التسيير والتنظيم الأحسن من أجل فعالية أكبر؛

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

- الاعتماد على برنامج العمل الخماسي الداخلي للبنك الموضوع في سبتمبر 2000 الذي أحدث لCnep بنك أجهزة جديدة، وهي أجهزة التسيير التي تقوم بتحضير تقارير شهرية حول أنشطة البنك وعقد اجتماعات شهرية للمجلس التنفيذي واستدعاء جميع مديري الشبكات والوكالات التابعة له وإحداث وسائل جديدة في تسيير الموارد البشرية ومتابعة نتائج الوكالات.<sup>1</sup>

ويمكن القول كذلك أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لم يعتمد نمطا معينًا متعارف عليه في تسيير المدخرات التي أودعت لديه لصالح المدخرين، وبناء على تقرير ختمه البنك العالمي في نهاية سنة 2000 بعد إجراء دراسة مفصلة حول السوق العقارية في الجزائر وكان مجمل ما جاء في هذا التقرير ما يلي: " أنه وبعد 17 سنة من بداية السوق العقارية نشاطها في التمويل الرهني، فإن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قد تمكن من المشاركة في تمويل مشاريع سكنية بصفته المؤسسة الوحيدة في الميدان ولقد استطاعت أن تجمع ما قيمته 234 مليار دينار كمدخرات المواطنين، بحيث يشكل هذا الرقم 80.41 % من مجموع الموارد المحصل عليها، وقد مثلت القروض الممنوحة للخوادم نسبة 40% من مجمل القروض الممنوحة، وأن التجارب السلبية في ميدان القروض العقارية قد خلفت آثارًا أدت إلى اعتبار تمويل القروض العقارية بالنسبة للمؤسسات المالية الجديدة شيء مخيف وخطير للغاية، على الرغم أن التجارب الأجنبية في الميدان توحى بعكس ذلك ".<sup>2</sup>

وقد قرر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط التوقف عن تمويل البرامج السكنية لغير المدخرين بداية بالسكن الاجتماعي التساهمي والبيع بصيغة الإيجار، خاصة مع التوجه الجديد للصندوق نحو تمويل القروض الاستهلاكية وهذا القرار الذي اتخذته الصندوق كان

<sup>1</sup>www.cnepbanque.dz,19 /06/2020, 17 :30

<sup>2</sup>عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص ص 85-86.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

بناء على توصيات مكتب الدراسات الأمريكي "ارنست يونغ" الذي استعانت به Cnep بنك منذ سنة.

وقد أوصى مجلس إدارة الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط- بنك في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 فيفري 2007 الانسحاب التام عن فرعه للبناء " la cnep - immobilier " التقنية مع ضرورة اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الانسحاب.

### المطلب الثاني: ماهية وكالة تبسة - 306 -

يتربع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك على عدة فروع عبر كافة أنحاء الوطن وكلها تعمل ببرنامج موحد، وفيما يخص وكالة تبسة - 306 -، تعتبر تابعة لفرع عنابة التي تتبادل معه كافة التدابير التي تخص البنك، ومن أعمالها التركيز على تمويل السكن بمختلف صيغه وذلك بالاعتماد على مدخرات المودعين، ومن جانب البرامج السكنية الموضوعية من طرف الحكومة ولتجسيدها على أرض الواقع خصصت الدولة غلاف مالي ضخم، حيث تتماشى هذه الأنواع حسب الدخل الفردي للمواطن، ومن بين الولايات المستفيدة من هذه المبالغ ولاية تبسة، حيث تميز فيها الوضع السكني بالتأخير في الإنجاز، كذلك عدم إنجازا لعدد بالكامل للسكنات، فضلا عن النوعية الرديئة.

عندما كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عبارة عن صندوق، كان نشاط وكالة تبسة يتميز المطلب بالبساطة، وقلة في الإمكانيات مع توظيف عدد صغير من الموظفين، ومع إنتقال الصندوق إلى وضعية بنك، تطور حجم الوكالة، مما تطلب زيادة التوظيف لتسيير العمليات البنكية، كذلك عرف الموقع الجغرافي عدة انتقالات، ليستقر بوسط المدينة في 27 نوفمبر سنة 2008، مكتسبا طابع هندسي يساعد على تنظيم العمل بشكل سلس، كل هذا يدخل في إطار تسهيل النشاط البنكي فيما يتعلق بالادخار ومنح الإقراض، وفيما

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط \_ بنك \_

يخص تأمين المدخرين والمقترضين أدخل البنك آليات جديدة تمت بالتعاقد مع وكالة CARDIF الجزائر.

### الفرع الأول : تقديم وكالة تبسة - 306 -

يرمز لوكالة تبسة بالرمز 306. وهي إحدى وكالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك التابعة لشبكة عنابة.

تم افتتاح هذه الوكالة سنة 1974. حيث كانت عبارة عن مؤسسة مالية صغيرة ت تكون من 4 موظفين، مدير الوكالة، المكلف بعمليات السحب، مكلف بعمليات الإيداع، وأمين الصندوق، ويذكر في هذا الصدد بأن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، يعتبر أول مؤسسة تم فتح أبوابها في ولاية تبسة، في بداية نشاطه كان يمارس مهامه في مقر صغير وفق متطلبات وحجم الزبائن في ذلك الوقت.<sup>1</sup>

في سنة 1997. ومع انتقال الصندوق، وأخذ لصفة البنك كان لزوما عليه مجارات ذلك التطور، مما استدعى توظيف عدد أكبر من الموظفين لتسيير الإجراءات البنكية، حيث أصبح عدد الموظفين في السنة 13 موظف، ويوظف البنك في الوقت الحالي، أي سنة 2015، 19 موظفا.

### الفرع الثاني: الموقع الجغرافي للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط- بنك وكالة تبسة

يقع CNEP-B لوكالة تبسة في قلب المدينة، وهو عبارة عن مبني يتربع على مساحة 484 م<sup>2</sup>، يحتوي على خزان تحت الأرض، ويحوي هذا الخزان خزائن صلبة تحتوي وثائق ومستندات بنكية، بالإضافة إلى أموال المدخرين، أما الأرضية فتوجد الشبايك الخاصة بالعمليات البنكية، كذلك مكتبين للمكلفين بالزبائن، والمكتب المكلف بالمكتب الأمامي، أما

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك، تعريف خاص بوكالة تبسة، ملف داخلي.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

في الطابق الأول فيوجد مكتب المدير، مصلحة القروض،مكتب المحاسبة وقاعة الاجتماعات. حيث تلعب هذه البنية الهندسية الحديثة دورا هاما في جعل العمل أكثر ديناميكية، ويتموقع بجانبها عدة إدارات، فضلا عن البلدية، الولاية، الدائرة، مديرية التعمير والبناء، مديرية التجهيزات، ومكاتب الموثقين، فهي بذلك تحتل موقع إستراتيجي هام.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : الهيكل التنظيمي الخاص بالوكالة

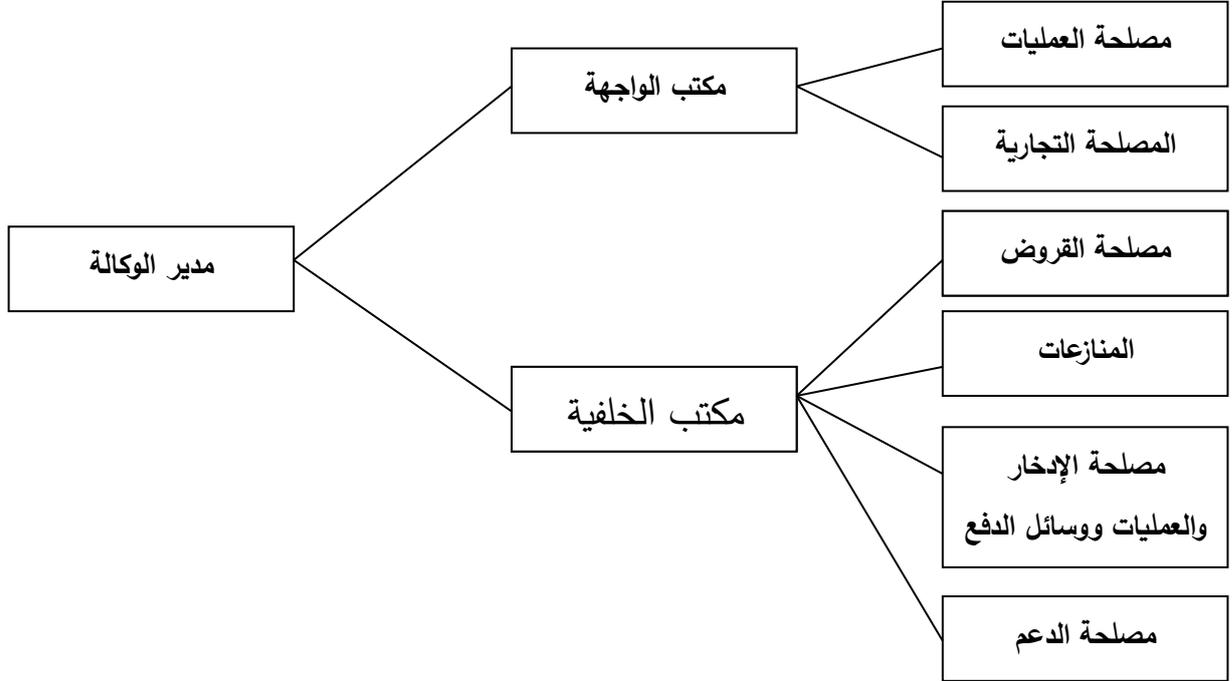
لقد قام CNEP-B في الآونة الأخيرة بإجراءات تنظيمية، ليساير بها نشاطاته المختلفة وفق ما تقتضيه مهامه ( جمع الادخار، منح القروض، التأمين البنكي) على أسس تنظيمية حديثة (تسيير المؤسسات )، وهذا ما أدى إلى ظهور ما يعرف بالتنظيم التجاري للوكالة، ينبثق عنها هيكل تنظيمي حديث،<sup>2</sup> كما هو موضح في الشكل التالي:

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك، الموقع الجغرافي لوكالة تيسة، ملف داخلي، 2008.

<sup>2</sup> الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك،(وكالة تيسة - 306 - )، ملف داخلي، 2015.

شكل رقم (01): الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك وكالة

تبسة 2015



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، (وكالة تبسة - 306 - )، ملف داخلي، 2015.

### المبحث الثاني: تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لقطاع السكن

كما تم الإشارة في المبحث السابق إلى أن الدور الرئيسي للبنك محل الدراسة هو تمويل قطاع السكن سواء سكنات جاهزة أو أراضي عقارية أو تجهيز سكنات، وفيما يلي سيتم توضيح كيفية المساهمة التمويلية في ذلك.

### المطلب الثاني: أنواع التمويلات السكنية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك

من أجل حيازة أو كراء ملك عقاري يقترح بنك العقار مجموعة من التسهيلات تعود بالنفع على المستفيد والصندوق.

### الفرع الأول: تمويل الترقية العقارية

ويشمل تمويلين الأول خاص بشراء الأراضي وإنجاز أشغال التهيئة الخاصة بها، أما الثاني فيتعلق بإنجاز الأملاك العقارية وتهيئتها وتجديدها بغرض توجيهها للبيع أو الكراء.

**أولاً: تمويل اقتناء قطعة أرض مخصصة لإنجاز مشروع عقاري أو مشروع ترقية عقارية:**  
ويتضمن العناصر التالية:<sup>1</sup>

**1- مقدار التمويل:** يتدخل تمويل الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط- بنك في حدود 70% من مبلغ الاقتناء، إلا أن يمكن ل لجنة القرض المركزية أن تقرر تمويل في حدود 90% من قيمة الاقتناء.

**2- مدة القرض:** حددت مدة القرض إلى 24 شهرا على الأكثر مع سنة كفترة تأجيل.

**3- شروط التمويل:** وتحتوي على:

- طبيعة الاستثمار يجب أن يكون مطابق لنشاط الترقية العقارية لا يجب أن تتعدى مساحة الأرض الممولة 20.000م<sup>2</sup>

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية للأرض مصادق عليها حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك تعد من طرف البائع والمشتري؛

- لا يجب أن تتسم قطعة الأرض من أي قيد أو احتياط؛

- يجب أن تمنح الضمانات دون شروط.

**4- تعبئة القرض:** يعبئ القرض بعد دفع المساهمة الشخصية للزبون.

<sup>1</sup>المرجع السابق، ص:86.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

5- تحرير مبلغ القرض: يحرر مبلغ القرض بتقديم الصك للموثق المكلف بتحويل الملكية وجمع الرهن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك.<sup>1</sup>

الدفع في حساب خزينة الولاية عندما يتعلق الأمر بصفقة الأرض تابعة لأملاك الدولة.

6- التسديد: يتم توطيد الفوائد المتخللة للسنة الأولى لفترة التأجيل في أجل السنة الأولى، ويتم التسديد كل ثلاث أشهر خلال السنة الثانية.

المبلغ الأصلي الذي يمثل المبلغ الموطد خلال السنة الأولى سيتم تسديده كلياً خلال السنة الثانية.

### 7- حالات خاصة: وذلك من خلال:

- تمويل إنجاز على قطعة أرض ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك خلال فترة التأجيل. تسديد القرض يأجل إلى تاريخ تسديد القرض الموجه للإنجاز؛

- تمويل إنجاز على قطعة أرض ممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك بعد فترة التأجيل. يجب على المقاول تسديد مستحققاته لاقتناء أرض.

الرأسمال الواجب المتبقي، الفوائد والتكاليف يتم تأجيلها إلى تاريخ تسديد القرض المتعلق بالإنجاز.

ثانياً: تمويل إنجاز أشغال التهيئة أو مرفقة الأراضي التي يملكونها: ويحتوي على المعلومات التالية:<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - تمويل الترقية العقارية ، ملف داخلي

<sup>2</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - تمويل الترقية العقارية ، ملف داخلي.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

1- مقدار التمويل: يتدخل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك في حدود 70% من قيمة المشروع إلا أنه يمكن للجنة القرض المركزية أن تقرر تمويل في حدود 90% من قيمة التهيئة.

### 2 - شروط التمويل: وتتضمن:

- الوثائق الإدارية والتقنية للتقسيم وتحديد حدود المسحية والتهيئة سارية المفعول؛
- يجب أن تكون قطعة الأرض ملك المقاول؛
- مخطط الانجاز والكشف الوصفي الكمي والتقديري للمشروع يعده مكتب دراسات.

3- مدة القرض: حددت مدة القرض إلى 18 شهرا على الأكثر.

- 4- تعبئة القرض: تتم تعبئة القرض عند طلب المقاول، بعد ملء الشروط لاسيما:
- الجمع المسبق للضمانات وحتما التأمينات؛

- تقديم تبريرات نفقات (وضعية الأشغال، فواتير الأتعاب، مصاريف أخرى).

5 - كفيات التعبئة: تتم تعبئة القرض بسحب الأموال الموجه للتسديد:

- وضعيات أشغال التهيئة و/ أو مرفقة الأراضي؛

- تسبيق جزافي على التمويل؛

- فواتير الأتعاب.

6- التسديد: مدة تسديد القرض هي 06 أشهر على الأكثر ابتداء من انقضاء مدة استعمال

القرض، يتم تسديد القرض المعبئ بتعليق الفوائد المنتجة والتكاليف كل ثلاث أشهر خلال فترة التسديد.

7- حالات خاصة: وذلك من خلال:

- تمويل تهيئة و/ أو مرفقة الأراضي الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك.

تسديد المبلغ الأصلي والفوائد الواجبة الخاص بالاقتناء يتم تأجيله إلى تاريخ تسديد القرض الموجه للتهيئة و/ أو مرفقة الأراضي.

يتم إعداد سجل استحقاقات عام يتضمن القرض الممنوح لاقتناء أرض والمتعلق بالتهيئة ومرفقة الأراضي.

ثالثا: تمويل لإنجاز وتهيئة أو تجديد أملاك عقارية موجهة للبيع أو للكراء: ويحتوي على ما يلي:<sup>1</sup>

1 - مقدار التمويل: يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك في حدود 90% من القيمة الإجمالية للمشروع.

2 - نسبة الفائدة المخفضة: نسبة الفائدة الملزم بها المقاول العقاري 4%. نسبة الفائدة المخفضة موجهة حصريا لإنجاز مشاريع عقارية عمومية. منح نسبة فائدة مخفضة مرتبطة بتقديم المقاول دفتر الشروط ممضي من طرف مدير السكن للولاية المعنية والمقاول العقاري.

3- دفعة المقاول: تشمل دفعة المقاول في الأرض التي تأخذ قيمتها بقيمة الاقتناء، مصاريف الأشغال الإضافية الملتزم بها (دراسة الأرض، الدراسات التقنية والمعمارية، أشغال (مرفقة الأراضي)، تنصيب المشروع الخ...).

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، تمويل الترقية العقارية، ملف داخلي، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

عندما يصدر عقد الملكية عن هبة أو اقتناء وعاء عقاري بسعر يقل أو يساوي 50% من قيمة سعر البيع، يمكن أن يحتفظ به كتمويل ذاتي 50% من قيمته، وذلك بالتأكد من قبل خبير عقاري معتمد لدى المحاكم.

### 4- تعبئة حصة التمويل الذاتي:

- تمويل في حدود 90%. يجب على المقاول تقديم حصته من التمويل الذاتي عند تعبئة القرض؛

- تمويل أقل أو يساوي 80%: تعبئة حصة التمويل الذاتي للمقاول تتم سواء:

✓ بتقديم حصته من التمويل الذاتي عند تعبئة القرض؛

✓ أو بالدفع، من حصته للتمويل الذاتي مع كل وضعية أشغال حتى يصل إلى مبلغ التمويل الذاتي المقرر.

5 - مدة القرض: مدة القرض هي المدة المحتفظ بها لأشغال لانجاز المشروع العقاري.

6- تعبئة القرض: يعبئ القرض عند طلب المقاول بعد ملء الشروط المملية لاسيما:

- جمع الضمانات وحتما التبريرات؛

- تقديم المقاول ل تبريرات لوضعيات الأشغال و/ أو الفواتير وفواتير الأتعاب؛

- تدقيق التبريرات وصلتها بالمشروع الممول.

7- التسديد: وذلك من خلال :

أ\* للمشاريع التي توجه للبيع: تمنح مهلة 06 أشهر بعد انتهاء مهلة استعمال القرض للمقاول لتسويق الأملاك الممولة وتسديد القرض.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

ب\* للمشاريع التي توجه للكراء : تحدد مدة تسديد القرض بأخذ بعين الاعتبار فترة كراء الأملاك العقارية، وقيمة الكراء لهذه الأملاك وأيضا طبيعتها ( لغرض سكني أو تجاري) .

وفيما يخص ملف القرض يجب توفر ثلاث ملفات الأول إداري، والثاني تقني، والثالث

مالي:<sup>1</sup>

### أ\*الملف الإداري:

- ✓ طلب تمويل حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك؛
- ✓ النظام الأساسي للمؤسسة؛
- ✓ نسخة مصادق عليها للسجل التجاري؛
- ✓ وثيقة تقديم للمقاول بما فيها التبريرات التقنية وتجربته في قطاع البناء و/ أو الترقية العقارية؛

- ✓ مبرر وضعية المقاول إزاء الإدارة الجبائية وشبه جبائية؛
- ✓ تصريح باستشارة لمركزية المخاطر وغير مؤداة لبنك الجزائر.

### ب\*الملف التقني:

- ✓ نسخة مصادق عليها لعقد ملكية الأرض باسم البائع أو تبيان الدفع إن يتعلق الأمر بأرض تابع لأملاك الدولة؛
- ✓ عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر؛
- ✓ شهادة سلبية لرهن الأرض؛
- ✓ شهادة العمران أن لا تتعدى سنة؛
- ✓ تقرير تقييمي لسعر لبيع يعده خبير معتمد لدى المحاكم.

### ج\*الملف المالي:

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، تمويل الترقية العقارية، ملف داخلي، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

✓ الدراسة التقنية للمشروع؛

✓ الحالات المالية حصيلا وحساب النتائج للسنوات الثلاث المنصرمة؛

✓ حالات مالية توقعية على ثلاث سنوات.

### الفرع الثاني: تمويل المؤسسات:<sup>1</sup>

قرض الاستثمار ( قرض للمؤسسات ) هو تمويل متوسط أو طويل المدى موجه لتمويل مشاريع مبتكرة جديدة، ويتضمن تمويل عمليات الاقتناء، التوسيع و أو تدعيم وسائل الإنجاز لمؤسسات إنتاج عتاد البناء أو مؤسسات الإنجاز التي لها صلة بالبناء. كذلك تمويل مشاريع الاستثمار في قطاعات الطاقة، المياه، البتروكيميائية والألمنيوم.

أولاً: مقدار التمويل: يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك في حدود 70% من القيمة الإجمالية للمشروع.

ثانياً: مدة القرض: تحدد مدة استعمال القرض حسب طبيعة المشروع الممول وقطاع النشاط:

- للقروض متوسطة المدى، تحدد الفترة بسنتين (02) على الأقل وسبع (07) سنوات على الأكثر؛

- للقروض طويلة المدى، تحدد الفترة بسبع (07) سنوات على الأقل واثنى عشرة (12) سنة على الأكثر.

ثالثاً: مدة استعمال القرض: تتوافق مدة استعمال القرض لمدة انجاز مشروع الاستثمار الممول.

رابعاً: نسبة الفائدة: تحسب نسبة الفائدة حسب نسبة الفائدة سارية المفعول، تراجع حسب تطور شروط البنك.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، تمويل للمؤسسات، ملف داخلي.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

أما فيما يخص الملف فيشمل توفر ثلاث متطلبات:<sup>1</sup>

### أ\* الملف القانوني:

- ✓ طلب قرض موقع من طرف المسير متضمن مبلغ القرض، مدة القرض، والهدف من استخدام القرض والضمانات المقترحة؛
  - ✓ صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة لصاحب المشروع؛
  - ✓ شهادة الخضوع للضريبة بالنسبة للمؤسسات المنشئة حديثا؛
  - ✓ التسجيل في السجل التجاري؛
  - ✓ عقد التأسيس (تأسيس المؤسسة)؛
  - ✓ نسخة مصادق عليها لمنح قرار الامتيازات الجبائية وشبه الجبائية عن طريق الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (ANDI)؛
  - ✓ عقد ملكية الأرض أو عقد امتياز مسجل ومشهر أو عقد كراء المحل؛
  - ✓ شهادة سلبية للرهن؛
  - ✓ تصريح بالاستشارة لمركزية المخاطر وغير مؤداة لبنك الجزائر؛
  - ✓ مبرر لوضعية المرقى بتسوية الحساب إزاء الإدارة الجبائية وشبه الجبائية؛
  - ✓ بطاقة معلوماتية خاصة بصفحة عقارية.
- ب\* الملف التقني:
- ✓ رخصة بناء سارية المفعول للإنجازات؛
  - ✓ كشف تقديري، وصفي وكمي للمشروع؛
  - ✓ مختلف التصريحات إدارية وتقنية؛
  - ✓ تقييم مالي حول الممتلكات والأراضي ( الخبرة )؛

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، تمويل للمؤسسات، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

- ✓ مخططات المشروع تحمل تأشيرة من طرف مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية؛
- ✓ جدول زمني للإنجاز معد من طرف المرقي؛
- ✓ نسخة عن العقود الموقعة مع مؤسسات الإنجاز، مؤسسة المراقبة التقنية للبناء (CTC) ومكتب الدراسات؛
- ✓ دراسة جيولوجية للموقع ورخصة الامتياز صادرة من قبل السلطة المؤهلة بالنسبة للمشاريع الخاصة بمقالع الحجارة ( حالة خاصة )؛
- ✓ دراسة تحليلية لنوعية المنجم بالنسبة لمشاريع إنتاج معدات البناء وغيرها، بالنسبة لمقالع الحجارة فقط ( حالة خاصة ).

### ب\* الملف المالي:

- ✓ المخطط المالي للمشروع؛
- ✓ مخطط التمويل؛
- ✓ دراسة تقنية واقتصادية مع وصف تقييمي ومفصل لبرنامج الاستثمار؛
- ✓ ميزانية وجدول حسابات النتائج (TCR) حقيقي لثلاث سنوات مالية منصرمة حاملة لشهادة الإدارة الجبائية؛
- ✓ ميزانية افتتاحية بالنسبة للمؤسسات عند بداية نشاطها؛
- ✓ ميزانيات وملاحق تقديرية تغطي مدة القرض ومتضمنة توقيع وختم الأشخاص المؤهلين (العميل والمحاسب)؛
- ✓ فاتورة نموذجية و/ أو اتفاقيات تجارية حديثة بالنسبة للتجهيزات المراد شراؤها؛
- ✓ ميزانيات شركاء رؤوس الأموال، شركة ذات أسهم (Spa) وشركة ذات مسؤولية محدودة (Sarl) يجب أن تكون مرفقة مع تقرير من محافظ نقدي حاملة لشهادته (حالات خاصة)؛

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

✓ ميزانيات شركات الأشخاص، شركة التضامن (SNC) يجب أن تكون موقعة من طرف محاسب معتمد (حالات خاصة).

### الفرع الثالث: تمويل المستثمرين

ويهتم التمويل هنا بإعطاء الأموال اللازمة من أجل الدفع بالنشاط الاقتصادي، ما عدا تمويل التجارة والتجارة الخارجية، وتوضيح ذلك كمايلي:<sup>1</sup>

### أولاً: النشاطات المعنية بالتمويل:

- تمويل الأملاك العقارية من أجل الاستخدام التجاري، الإداري والمهني؛
- تمويل المجمعات السياحية، الفنادق، مراكز الترفيه؛
- تمويل المستشفيات، المصحات العيادية والمخابر الطبية؛
- تمويل القاعات الرياضية والثقافية؛- تمويل المدارس والمراكز التكوينية.

**ثانياً: مقدار التمويل:** التمويل قد يصل إلى حد 70% من التكلفة الإجمالية للمشروع (جميع فصول الاستثمار، الأراضي، البناء، التجهيزات، المصاريف الأولية).

مقدار التمويل الذاتي للمؤسسة أو للمستثمر، كمي أو نقدي، حسب اتفاقية التمويل يمكن أن تكون:

- إما تسببية لتعبئة القرض؛

- إما تدرجية حسب مدة استعمال القرض.

**ثالثاً: مدة القرض:** يتم تحديد مدة القرض وفقاً لطبيعة المشروع الممول، القطاع الناشط ومردودية المشروع:

<sup>1</sup>CNEP- Banque - La Banque de L'immobilier, Financement des entreprisesInvestisseurs,Entreprises -, Document Interne.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

أ- **قرض متوسط الأجل:** المدة محددة على الأقل 2 سنوات وعلى الأكثر 7 سنوات مع إمكانية منح فترة سماح تتراوح ما بين 6 أشهر إلى 24 شهرا ( إن فترة السماح لا تعني في أي حال من الأحوال فترة عدم التسديد وإنما ينتج عنها، فوائد مركبة وفقا لنسبة الفائدة المتفق عليها).

ب- **قرض طويل الأجل:** المدة محددة على الأقل 7سنوات وعلى الأكثر 12سنة مع منح فترة سماح تتراوح ما بين 6 أشهر إلى 48 شهرا ( إن فترة السماح لا تعني في أي حال من الأحوال فترة عدم التسديد وإنما ينتج عنها، فوائد مركبة وفقا لنسبة الفائدة المتفق عليها).

1- **مدة استعمال القرض:** مدة استعمال القرض تتوافق مع مدة انجاز المشروع.

2- **معدل الفائدة:** قرض متوسط الأجل 5.25%، قرض طويل الأجل 5.75%.

تحسب نسبة الفائدة حسب نسبة الفائدة سارية المفعول، تعدل وفق الشروط الخاصة

للبنك.

وفيما يخص ملف القرض فإنه يختلف عن سابقه بالنسبة لملف قرض للمؤسسات،

ويتضمن هذا الملف ثلاث جوانب: الأول إداري، والثاني تقني، والثالث مالي:<sup>1</sup>

أ\* **الملف القانوني:**

✓ طلب قرض مؤرخ وممضي من قبل المسير؛

✓ صورة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة؛

✓ التسجيل في السجل التجاري؛

✓ نسخة من البطاقة الجبائية؛

✓ شهادة الخضوع للضريبة بالنسبة للمؤسسات المنشأة حديثا؛

✓ عقد التأسيس،

✓ مداولة الشركاء للسماح للعميل من أجل عقود تعهدات بنكية؛

<sup>1</sup>CNEP- Banque - La Banque de L'immobilier, Financement des entreprises Investisseurs, Entreprises-, OP CIT.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

✓ نسخة مصادق عليها لمنح قرار الامتيازات الضريبية و شبه الضريبية عن طريق الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (ANDI)؛

✓ عقد ملكية أو امتياز من الأرض، مشهر ومسجل أو عقد الإيجار؛

✓ شهادة سلبية للرهن؛

✓ شهادة ضريبية وشبه ضريبية سارية المفعول (تزيد مدة صلاحيتها عن 3 أشهر)؛

✓ تصريح بممارسة النشاط الصادر عن السلطة المنظمة للأنشطة؛

✓ تصريح بالاستشارة لمركزية المخاطر لدى بنك الجزائر؛

✓ استمارة معلومات بنقل ملكية.

### ب\*الملف التقني:

✓ رخصة بناء سارية المفعول للإنجازات؛

✓ كشف تقديري، وصفي وكمي للمشروع؛

✓ مختلف التصريحات إدارية وتقنية؛

✓ تقييم مالي حول الممتلكات والأراضي معدة من طرف مكتب دراسات معتمد؛

✓ مخططات المشروع تحمل تأشيرة من طرف مديرية التعمير والبناء؛

✓ جدول زمني للإنجاز معد من طرف المرقى؛

✓ نسخة عن العقود الموقعة مع مؤسسات الإنجاز، مؤسسة المراقبة التقنية للبناء (CTC)

ومكتب الدراسات؛

✓ وثائق تثبت جميع النفقات التي صرفت في المشروع.

### ج\*الملف المالي:

✓ دراسة تقنية واقتصادية مع وصف تقييمي ومفصل للمشروع؛

✓ ميزانية وجدول حسابات النتائج (TCR) حقيقي لثلاث سنوات مالية منصرمة مؤشرة من

طرف الإدارة الجبائية؛

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

- ✓ بالنسبة للشركات رؤوس الأموال، شركة ذات أسهم (Spa)، شركة ذات مسؤولية محدودة (Sarl) تقرير مؤشر من طرف محافظ حسابات؛
- ✓ بالنسبة لشركات الأشخاص، شركة التضامن (SNC)، يجب أن تكون موقعة من طرف محاسب معتمد؛
- ✓ ميزانيات ( أصول، خصوم، و TCR ) بالنسبة للطلبات المقدمة بعد تاريخ 30 جوان؛
- ✓ الحصيلات و TCR التقديرية تغطي مدة القرض، متضمنة التوقيع والختم للأشخاص المؤهلين ( المسير والمحاسب )؛
- ✓ ميزانية افتتاحية بالنسبة للمؤسسات عند بداية نشاطها؛
- ✓ فاتورة نموذجية و/ أو اتفاقيات تجارية حديثة بالنسبة للتجهيزات؛
- ✓ مخطط التمويل.

### الفرع الرابع : تمويل العائلات والأفراد:<sup>1</sup>

يشمل هذا النوع من التمويل العديد من البرامج:

- 1- تمويل شراء سكن لدى مرقي عقاري.
- 2- بناء سكن.
- 3- تهيئة سكن، تجديد، توسيع، تغطية.
- 4- شراء قطعة أرض.
- 5- شراء محل تجاري.
- 6- تهيئة محل، تجديد، توسيع، تغطية.
- 7- شراء سكن لدى الخاص.
- 8- شراء سكن ترقوي مدعم ( يستفيد من دعم الصندوق الوطني للسكن بقيمة أقصاها 700.000 دج).

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، نشریات خاصة للزبائن والمتعلقة بالقروض الممنوحة من طرف صندوق، ملف داخلي، 2015.

9- شراء سكن ترقوي غير مدعم.

10- كراء سكن.

11- بناء سكن ريفي.

### المطلب الثاني: إجراءات منح قرض لبناء سكن

تتوقف عملية منح القرض الخاص ببناء سكن على توفير الجو الملائم للعميل وعلى نزع اللبس ذلك مجموعة في المتعلق بكيفية التمويل وطلب الملف اللازم للحصول على هذا القرض، حيث يراعي البنك من المبادئ يجب على العميل التقيد بها وعدم الخروج عنها لأن نقص أو غياب مبدأ أو التزام من هذه الالتزامات يقصي العميل من الاستفادة من هذا القرض.

### الفرع الأول: اللقاء مع العميل

تتضمن هذه الخطوة استقبال العميل من طرف موظف البنك المكلف بالعملاء المختص في هذا النوع من العمليات، بهدف تحديد احتياجات العميل وتقديم مختلف الشروحات اللازمة والإجابة عن مختلف الأسئلة المطروحة من قبل العميل، التي قد تتمحور حول مبلغ القرض، قيمة الدفعات الشهرية، معدلات الفائدة، والعمولات المترتبة عن تسيير العملية، حيث يجب أن يكون البنك على دراية كافية بطبيعة السكن الممول لسببين:<sup>1</sup>

- تحديد صيغة التمويل المناسبة؛

- التقييم المبدئي لنوعية الضمانات المطلوبة مستقبلا.

بعد استيفاء الشروط الخاصة بطلب القرض، يجب أن يكون السن محصور في مجال ما بين 18 سنة على الأقل و 75 سنة على الأكثر، كذلك يجب أن لا يقل دخل العميل على 18.000 دج. علما بأن هذا الأخير ثابت.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، إجراءات خاصة بالبنك، ملف داخلي، 2015.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

- ليقوم في الأخير بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف قرض بناء سكن، هذه العملية التي تتوقف على طبيعة الجهة والعملية الممولة، حيث يمكننا عرض الملف فيما يلي:<sup>1</sup>
- نسخة عقد الملكية أو الدفتر العقاري؛
  - رخصة بناء وكشف كمي تقديري للأشغال؛
  - شهادة عدم الرهن مستخرجة من المحافظة العقارية؛
  - طلب القرض (وثيقة البنك)؛
  - شهادة ميلاد المعني؛
  - نسخة عن بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة؛
  - شهادة إقامة ( لا تتجاوز 3 أشهر )؛
  - بطاقة شخصية أو عائلية للحالة المدنية؛
  - نسخة عن بطاقة التأمين؛
  - كشف الراتب الشهري؛
  - كشف الراتب السنوي، بالنسبة لأفراد الجيش الوطني (شهادة الحضور بالوحدة)؛
  - صك مشطوب؛
  - ترخيص بالاقطاع ( وثيقة البنك)؛
  - تقرير الخبرة ( الخبير المعتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك).

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، دراسة تقديرية، ملف داخلي، 2015.

### الفرع الثاني : خطوات معالجة ملف طلب القرض السكني

من أجل الحصول على قرض يتطلب مصداقية في الملف كالثائق المطلوبة وجمع المعلومات الشخصية والمهنية والمالية عن العميل المتعامل مع البنك، ويجب أن تتوفر في هذا الأخير مجموعة من الشروط القانونية، كالأهلية وأن يكون سليم العقل، بالإضافة إلى مقدرته على التسديد وبعض الشروط الأخرى المطلوبة من طرف البنك، علما بأن هذا الملف يحتاج إلى مراجعة تقنية، وإلى اجتماع هيئة مختصة للموافقة عليه، وبعد الموافقة تبرم اتفاقية بين البنك والعميل، ليقوم البنك في الأخير بإجراءات تتعلق بالرهن.

**أولاً: عرض ومعالجة الوثائق المقدمة من طرف العميل:** تهدف هذه المعالجة إلى التعرف على مدى مصداقية الوثائق المكونة لملف القرض للوثائق المطلوبة، ويتم الإشارة هنا إلى أن كل نوع من القروض يتطلب مجموعة من الوثائق الخاصة به.

#### 1- تكوين صورة عن المقترض: يتم تحديدها من خلال دراسة:<sup>1</sup>

**أ- الصورة المدنية:** هذه الوضعية يطلب فيها البنك معلومات عامة حول العميل تخص الاسم واللقب، تاريخ ومكان الازدياد، وهذه المعلومة الأخيرة بالرغم من بساطتها إلا أنها حتمية ضرورية في تحديد مدة القرض الممنوح للعميل كما سيتم ذكر ذلك في شروط منح القرض، العنوان ورقم الهاتف في حالة ما إذا ظهر جديد فيما يخص القرض.

**ب- الصورة العائلية:** تهتم هذه الوضعية بالجانب العائلي للعميل أعزب، متزوج، له أولاد أم لا، سنهم، ويظهر ذلك من خلال طلب وثيقة الحالة العائلية أو الشخصية للعميل وهي معلومات قد تبين الإمكانيات المالية للعميل، كما تظهر المصاريف التي قد يحتاج إليها.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، إجراءات منح القروض، ملف داخلي، 2015.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط \_بنك\_

ج- الصورة المهنية: يهتم هذا الجانب في الأساس بالتعرف على مدى استقرار العميل

في المهنة التي يمارسها أو يؤديها من خلال دراسة:<sup>1</sup>

- نوعية الوظيفة والرتبة التي يشغلها العميل و إلى أي قطاع ينتمي (سواء قطاع عام أو خاص) ، والتي تظهر من شهادة العمل التي يطلبها. إضافة إلى المدة المهنية للعميل بما يسمح بالتعرف على مدى استقراره في المهنة التي يؤديها، وكذلك التعرف على قطاع النشاط وبالتالي إمكانية تحديد الأخطار المتعلقة به.

- مدى استقرار المداخيل التي يحصل عليها، بحيث يطلب CNEP-Banque كشوفات الراتب أو المداخيل الخاصة بالعميل، وهذه الكشوفات لها أيضا دور في تحديد مبلغ القرض وأيضا الدفعة الشهرية التي سيددها العميل، ما يشكل جانبا من دراسة الوضعية المالية للعميل.

د- الصورة المالية:<sup>2</sup> يقوم CNEP-Banque بالتأكد أكثر من صورة العميل المالية من

خلال تحديد ذمته المالية، وذلك بطلب ما يلي:

- الحسابات البنكية المفتوحة لدى البنوك الأخرى؛

- التعاملات مع شركات التأمين؛

- الأصول المنقولة وغير المنقولة التي يمتلكها العميل.

مع العلم بأن هذه المعلومات تطلب في بعض الأحيان وقد لا تطلب في حين آخر

حسب مصدر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - تبسة-

2-دراسة الشروط القانونية المتعلقة بالعميل: أي شخص يملك الأهلية القانونية

للحصول على القرض (راشد في كامل قواه العقلية )، يمتلك مداخيل مستقرة ومنتظمة

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، المرجع السابق، ص: 185.

<sup>2</sup> الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك، إجراءات منح القروض خاصة بوضعية العميل، ملف داخلي، 2015.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

تعكس مقدرته على التسديد، بالإضافة إلى توفره على جميع الشروط الموضوعية من قبل CNEP-Banque ، يمكنه الاستفادة من قرض عقاري. كما أنه بهدف تشجيع العملاء ذوي صفة المدخرين، يعرض CNEP-Banque مجموعة من الامتيازات في حالة توفر مجموعة معينة من الشروط،<sup>1</sup> كما هو مبين في الجدول الآتي:

### جدول رقم(01) المزايا والشروط المرتبطة بصفة المدخر

الشروط المتعلقة بصفة المدخر	المزايا المرتبطة بصفة المدخر
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تجهيز وإعداد دفتر الادخار السكني أو الاكتتاب في حساب الودائع لأجل؛</li> <li>- تراكم قيمة الفوائد الممنوحة بمبلغ 2500 دج؛</li> <li>- الاستفادة من صفة المدخر عن طريق الزوج حتي بعد وفاته، ما دامت هذه الصفة لمتستغل بعد بالإضافة إلى أبنائه القصر.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- التنازل عن الاستفادة من صفة المدخر لصالح الزوجة -يمكن تحويل صفة المدخر بعد وفاته إلى زوجته التي لا تزال على قيد الحياة؛</li> <li>- التنازل الكلي أو الجزئي عن الفوائد لصالح الزوجة، الإخوة والأخوات،</li> <li>- بعد وفاة المدخر يتم تحويل الفوائد إلى الورثة حسب الفريضة؛</li> <li>- استفادة من تنازل المؤسسة عن الفوائد الخاصة بالودائع لأجل</li> </ul>

SOURCE: CNEP-Banque, ( Note Et Procédure ), Document Interne,2003.

**4- المراجعة التقنية:** تتم دراسة الملف دراسة تقنية، رياضية، يخضع فيها الملف لعوامل تقنية تتمثل فيما يلي: مبلغ القرض المراد طلبه، مدة القرض، الراتب الشهري للمقترض، سن المقترض. يتم ذلك وفق برنامج خاص وضع بطريقة لدراسة القدرة التسديدية للمقترض، وهي الدراسة التي على أساسها يتم تحديد مبلغ القرض.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، العمليات المتعلقة بالقروض، ملف داخلي، 2014.

<sup>2</sup>CNEP-Banque, Fiche Technique Crédit, Spécimen, Document Interne, 24/03/2015.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

5- مرحلة اجتماع لجنة القرض: يتم اجتماع اللجنة والتي تتكون عادة من مدير الوكالة. مكلف بدراسة القروض والممثل القانوني، حيث يتم مناقشة الملف للموافقة عليه.<sup>1</sup>

6- مرحلة إبرام الاتفاقية: بعد الموافقة على القرض، يتم تحرير اتفاقية لغرض التصديق عليها من طرف المقترض حيث تعد كبدائية لإبرام العقد، بمجرد موافقة العميل على الشروط الموجودة في الاتفاقية يصبح العميل له صفة المقترض تصادق من الجهتين ( الوكالة، العميل). وتتكون من 6 نسخ، ويتم تسجيل الاتفاقية في مكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب.<sup>2</sup>

7- مرحلة تحرير إجراءات الرهن: يقوم البنك بتسجيل رهن رسمي بفائده على العقار المراد تمويل بنائه، يتم هذا التسجيل لدى المحافظة العقارية التابعة لمحل العقار المراد تمويله.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث : مكونات القرض الخاص ببناء سكن

يتكون القرض الخاص ببناء سكن من مجموعة من المتغيرات الأساسية تتمثل في: مبلغ القرض، مدة القرض، والتكاليف المتعلقة به.

أولاً: مبلغ القرض: يتحدد مبلغ القرض على أساس ثلاث أبعاد: دخل العميل ومقدرته على التسديد، نوعية الضمانات.<sup>4</sup>

أ- دخل العميل: يعتبر دخل العميل هو العامل الأساسي الذي يأخذ به-CNEP Banque عند اتخاذه قرارا بمنح أو رفض منح القرض السكني، على اعتبار أن تقدير القاعدة المالية للعميل تضمن السير الحسن لعملية التسديد بدون أي إشكالات، وبهذا فإن

<sup>1</sup>-Banque, Comités de Crédit, Spécimen, Document Interne, 24/03/2015

<sup>2</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، اتفاقية قرض لبناء مسكن، نموذج، ملف داخلي، 2015.

<sup>3</sup> الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط- بنك، قيد رهن رسمي\_ تكميلي على عقار من الدرجة الأولى، نموذج، ملف داخلي، 2015/04/02.

<sup>4</sup>إبتسام طويال، المرجع السابق، ص ص: 187 - 188

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

قيمة الدخل تحدد المقدرة على التسديد على أساس تناسبي باستعمال فئات المداخل<sup>1</sup>. المبينة في الجدول الآتي:

جدول رقم (02): سلم لتحديد المقدرة على التسديد من طرف المقترضين المقيمين وغير المقيمين في الجزائر

نسبة المقدرة على التسديد	قيمة الدخل R
من أجل الجزائريين المقيمين	
30%	$R < 2 \times \text{SNMG}$ الدخل الوطني الأدنى المضمون (SNMG)
40%	$R > 2 \times \text{SNMG}$ $4 \times \text{SNMG}$
50%	$R > 4 \times \text{SNMG}$ $8 \times \text{SNMG}$
55%	$R < 8 \times \text{SNMG}$
من أجل الجزائريين غير المقيمين	
30% من قيمة الدخل بعد تحويله إلى العملة المحلية وخصم قيمة الدخل الأدنى الفردي الإجمالي (SNMG) لبلد المقيم، كما أن التأكد من سلامة وثيقة الدخل يتم عن طريق السفارة الجزائرية في بلد الإقامة.	

SOURCE: CNEP-Banque, (Note Et Procédure), Document Interne, 2014.

ب- نوعية الضمانات: يتمثل الضمان الرئيسي في رهن عقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول، ولا أن العميل يمكن أن يستفيد من قرض أكبر في حالة تقديمه لضمانات إضافية، كالكفالة أو الشراكة في الدين (Codebition)<sup>2</sup>.

ثانياً: مدة القرض: هي المدة التي يتم وفقها تسديد الدفعات الشهرية، والتي يتم تحديدها على حسب سنا لمقرض الذي لا يجب أن يتجاوز 75 سنة، مهما كانت طبيعة العملية الممولة وتحسب مدة القرض وفقاً للعلاقة الآتية:<sup>3</sup>

$$\text{مدة القرض} = 75 - \text{سن المقترض}$$

ملاحظة: بالنسبة للأشخاص الذين لا يتجاوز سنهم 35 سنة مدة القرض تكون 40 سنة.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط— بنك، معلومات خاصة بمبلغ القرض، ملف داخلي، 2015.

<sup>2</sup> المرجع السابق، ص: 188.

<sup>3</sup> CNEP-Banque, ( Note Et Procédure ), Document Interne, 2010, p 2 – 3

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

ويمكن تحديد مدة القرض بالاستعانة بسن الشخص الكافل أو الشريك في الدين، وفيما يلي جدول يوضح نسب التمويل، محدودية التمويل، مدة القرض، حسب طبيعة القرض.

### جدول رقم (03) شروط التمويل

طبيعة القرض	نسبة التمويل	محدودية التمويل	مدة القرض
عمليات بناء عادية.	تصل إلى 100% من التكاليف المتوقعة للأشغال.	90% من القيمة التقديرية للضمان.	40 سنة بالنسبة للأقل من 35 سنة قروض الشباب، ولا يتجاوز عمر المقترض 75 سنة.

**SOURCE:** CNEP-Banque, Manuel de procédure de crédit hypothécaire aux particuliers, Guide d'application, Document Interne, 2012.

**ثالثا: التكاليف المتعلقة بالقرض السكني:** يرتبط اتخاذ قرار منح القرض السكني، بمجموعة من التكاليف والعمولات يتحملها المقترض، في سبيل تغطية تكاليف متابعة القرض منذ الدراسة إلى حين تسديد آخر دفعة، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:<sup>1</sup>

**أ- معدلات الفائدة:** تمثل قيمة الفائدة التكلفة الرئيسية المفروضة على القرض السكني، المحددة على أساس معدل الفائدة. يتحدد هذا المعدل على حسب صفة العميل (مدخر-غير مدخر). وفقا للجدول الآتي:

### جدول رقم (04) معدلات الفائدة المفروضة على عمليات التمويل السكني

أنواع القروض على حسب طبيعة العميل	معدلات الفائدة
قروض سكنية لفئة المدخرين في إطار LEL ( دفتر التوفير السكني)	5.75%
قروض سكنية لفئة المدخرين في إطار LEP ( دفتر التوفير الشعبي)	5.25%
قروض سكنية لفئة غير المدخرين	6.00%

المصدر: بالاعتماد على التنظيمات المتبعة في CNEP-Banque ابتداء من 1 جانفي 09 2009.

<sup>1</sup>إبتسام طويال، المرجع السابق، ص: 189.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

يتبين من الجدول رقم (04) يتم استنتاج أن CNEP-Banque يطبق إستراتيجية التمييز السعر يعلى القروض السكنية حسب طبيعة علاقته مع العميل قبل طلب القرض. فئة المدخرين حسب صيغة (LEP) يستفيدون من معدلات فائدة أدنى(5.25 % ) من المدخرين حسب صيغة(LEL) الذين يطبق عليهم معدل فائدة ( 5.75 % ) وهو اقل من معدل الفائدة المطبق على فئة غير المدخرين (6.00 % )، وهذا بهدف تشجيع الادخار وتجميع الموارد لاستخدامها في تغطية طلبات التمويل السكني المتزايدة.

ب- تكاليف الإدارة والالتزام: يمكن تقسيمها إلى:<sup>1</sup>

- عمولة الدراسة والتسيير: تمثل المبلغ المالي المدفوع لتغطية مصاريف دراسة وتسيير ملف القرض، يتم اقتطاعها على أساس أول دفعة يتم تحويلها إلى حساب المقترض.

تحدد قيمة عمولة الدراسة والتسيير وفقا للجدول الآتي:

الجدول رقم (05): تحديد عمولة الدراسة والتسيير

مبلغ القرض	عمولة الدراسة والتسيير
مبلغ القرض > 500.000 دج	8000 دج خارج الرسوم (17%)
500.001 > مبلغ القرض	15.000 دج خارج الرسوم (17%)
مبلغ القرض > 8.000.000 دج	30.000 دج خارج الرسوم (17%)

SOURCE: CNEP-Banque, grille de tarification des opérations de paiement et des services bancaires, Document Interne, 26/08/2013.

<sup>1</sup>المرجع أعلاه، ص: 191.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

-عمولة الالتزام: تمثل المبلغ المالي الذي يغطي مصاريف تحويل الدفعات إلى حساب العميل، بنسبة 1% من مبلغ القرض، يتم دفعها عند تحويل الدفعات على أساس مبلغ القرض الذي لم يتم استعماله، وهذا بعد مرور شهرين من تاريخ توقيع اتفاقية القرض.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع : مرحلة تعبئة القرض:

للحصول على الشطر الأول من القرض يجب إعطاء إثبات بانطلاق عملية الأشغال، وبعد صرفا لشطر الأول في بداية المشروع وتحقيق تقدم في الأشغال تتم الموافقة على إعطاء الشطر الثاني من القرض، وعند تقديم تقرير يثبت نهاية الأشغال يمكن الحصول على الشطر الأخير من القرض، علما بأن هذه العملية يشرف عليها خبير معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، وبعد الحصول على المبلغ بالكامل يبدأ العميل في التسديد وفق قواعد خاصة بالبنك.<sup>2</sup>

**1- شهادة فتح ورشة:** هي عبارة عن تقرير من طرف الخبير يثبت فيه بداية الأشغال، حيث بموافقته يتم تعبئة الشطر الأول من القرض: تمثل 40 % من مبلغ القرض.

**2- المرحلة الموالية:** بعد استعمال الشطر الأول يتم إحضار شهادة تقدم الأشغال هي عبارة عن تقرير من طرف الخبير يثبت فيها تقدم الأشغال، حيث بموافقته يتم تعبئة الشطر الثاني من القرض وتمثل 30% من مبلغ القرض.

**1- شهادة نهاية الأشغال الكبرى:** وهو تقرير يقدم من طرف الخبير يؤكد فيه نهاية الأشغال حيث بموافقته يتم تعبئة الشطر الثالث والأخير وهو يمثل 30 % المتبقية من مبلغ القرض.

<sup>1</sup>إبتسام طوبال، المرجع السابق، ص: 191.

<sup>2</sup> الصندوق الوطني ل لتوفير والاحتياط- بنك، إجراءات خاصة بتعبئة القرض، ملف داخلي، 2015.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

المبحث الثالث: مدى مساهمة الوكالة - 306 - في تمويل قطاع السكن

المطلب الأول: الوضعية السكنية لولاية تبسة

يتضمن برنامج السكن في الجزائر على مجموعة من الصيغ، علما بأن الطلبات على هذه الأنواع من السكنات تختلف من فرد لآخر أو من مجتمع لآخر، ويرجع هذا الاختلاف إلى مجموعة من الأسباب، لعل أهمها، مستوى الدخل الفردي، العادات والتقاليد، طبيعة المنطقة، علما بأن هذه البرامج يوجب تطبيقها أنحاء البلاد، حيث يختلف وضعها السكني من ولاية إلى ولاية أخرى، وفيما يخص ولاية تبسة استفادت من مجموعة من الإعانات مقدمة من طرف الدولة تشمل تمويل هذه البرامج، حيث تحتوي هذه البرامج على السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم، السكن الريفي، سكن البيع بالإيجار، سكن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، السكن الترقوي، السكن الترقوي العمومي، السكنات الإلزامية، إعانات الدولة لترميم الإطار المبنى، التخصيصات الاجتماعية.

الفرع الأول: الوضعية الإجمالية

استفادت ولاية تبسة بـ 97957 وحدة سكنية بمختلف الأنماط إلى غاية

2015/01/31،<sup>1</sup> مفصلة كما يلي:

جدول رقم (06): البرامج السكنية حسب الصيغ لولاية تبسة

الرقم	البرنامج	الوضعية إلى غاية 31/01/2015		
		مسجلة	منتهية	في طور الإنجاز
01	السكن العمومي الإيجاري	42201	29100	12101
02	السكن الترقوي المدعم + السكن التطوري	10161	8242	1659
03	السكن الريفي	35649	28878	6771
04	البيع عن طريق الإيجار	3604	604	-
05	FNPOS	400	218	120

<sup>1</sup> مديرية السكن، وضعية قطاع السكن، الدورة العادية الأولى للمجلس، ملف داخلي، تبسة، الجزائر، 2015، ص: 03.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

06	السكن الترقوي	2573	2379	194	-
07	السكن الترقوي العمومي	1500	-	-	1500
08	السكن الإلزامي	645	276	129	240
09	امتصاص السكن الهش ( DUC )	1224	1224	-	-
	المجموع	97957	70921	20974	6062

المصدر: مديرية السكن ، وضعية قطاع السكن، البرامج السكنية حسب الصيغ -، الدورة العادية الأولى للمجلس، ملف داخلي، تبسة، الجزائر، 2015، ص: 03.

منها 31799 وحدة سكنية مسجلة في إطار البرنامج الخماسي 2010 - 2014،

تشمل:<sup>1</sup>

• 14080 سكن عمومي إيجاري (منها 2080 سكن تتدرج ضمن برنامج القضاء على

السكنات الهشة)؛

• 1850 سكن ترقوي مدعم؛

• 1000 سكن ريفي؛

• 3000 سكن البيع عن طريق الإيجار؛ .

• 50 سكن ترقوي خاص؛

• 319 سكن إلزامي؛

• 1500 سكن ترقوي عمومي.

الفرع الثاني: تطور مؤشرات قطاع السكن

يدخل من ضمن مؤشرات قطاع السكن تطور نسبة شغل المسكن (TOL) وتطور

التسجيلات في البرامج السكنية.

<sup>1</sup> مديرية السكن، وضعية قطاع السكن، الدورة العادية الأولى للمجلس، ملف داخلي، تبسة، الجزائر، 2015، ص: 03.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

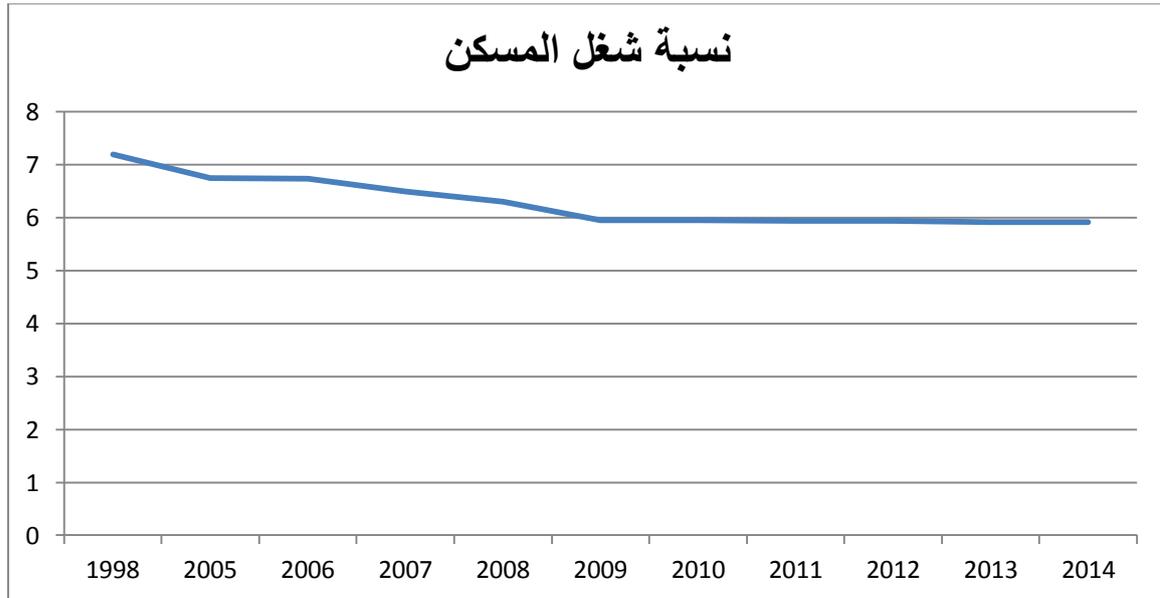
أولاً: تطور نسبة شغل المسكن: سيتم تبيان الإحصاء العام للسكان والسكني لولاية تبسة في الجدول الموالي لسنة 1998 وسنوات 2005، 2006، 2007، 2008، 2009، 2010، 2011، 2012، 2013، 2014 على التوالي.

### جدول رقم (07) تطور نسبة شغل المسكن (TOL) لولاية تبسة

السنة	(RGPH) 1998	2005	2006	2007	(RGPH) 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
عدد السكان	549066	658933	676329	694184	648703	660058	671274	682685	694289	706092	718095
الحضيرة الإجمالية للسكنات	96880	112807	116722	123057	129682	138933	141130	143617	146262	149258	151074
حضيرة السكنات المشغولة	76782	89340	92502	97523	103624	111147	112902	114894	117009	119200	120859
نسبة شغل المسكن في الولاية	7.20	6.75	6.74	6.50	6.30	5.95	5.95	5.94	5.94	5.92	5.92

المصدر: مديرية السكن، - وضعية قطاع السكن، تطور نسبة شغل المسكن، المرجع السابق، ص: 04. ولتوضيح أكثر يتم ترجمة الجدول في الشكل التالي:

### شكل رقم (02): نسبة شغل المسكن (TOL) في ولاية تبسة



المصدر: من إعداد الطالبان بالاعتماد على معطيات الجدول رقم (07)

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

يتبين في الجدول رقم (02) تطور نسبة شغل المسكن منذ سنة 1998 إلى غاية سنة 2014 ، نلاحظ إن الحضيرة الإجمالية للسكانات تتزايد باستمرار مع تزايد عدد السكان من سنة 1998 إلى غاية سنة 2014 ونفس الشيء بالنسبة إلى حضير السكنات المشغولة ، أما بالنسبة إلى نسبة شغل المسكن في الولاية إذ عرف إنخفاض متواصل من سنة 1998 إلى غاية 2008 ثم استقر في سنة 2009 و 2010 وانخفض في سنة 2011 واستقر لمدة سنتان 2011 / 2012 ليعود إلى الانخفاض والاستقرار في سنتي 2013/2014 .

ثانيا: تطور التسجيلات في البرامج السكنية: سيتم التعرض في هذا المؤشر على تسجيلات البرامج السكنية قبل سنة 1998، البرنامج الخماسي ( 1999 – 2004 )، الخماسي ( 2005 – 2009 )، الخماسي ( 2010 – 2014 ) .

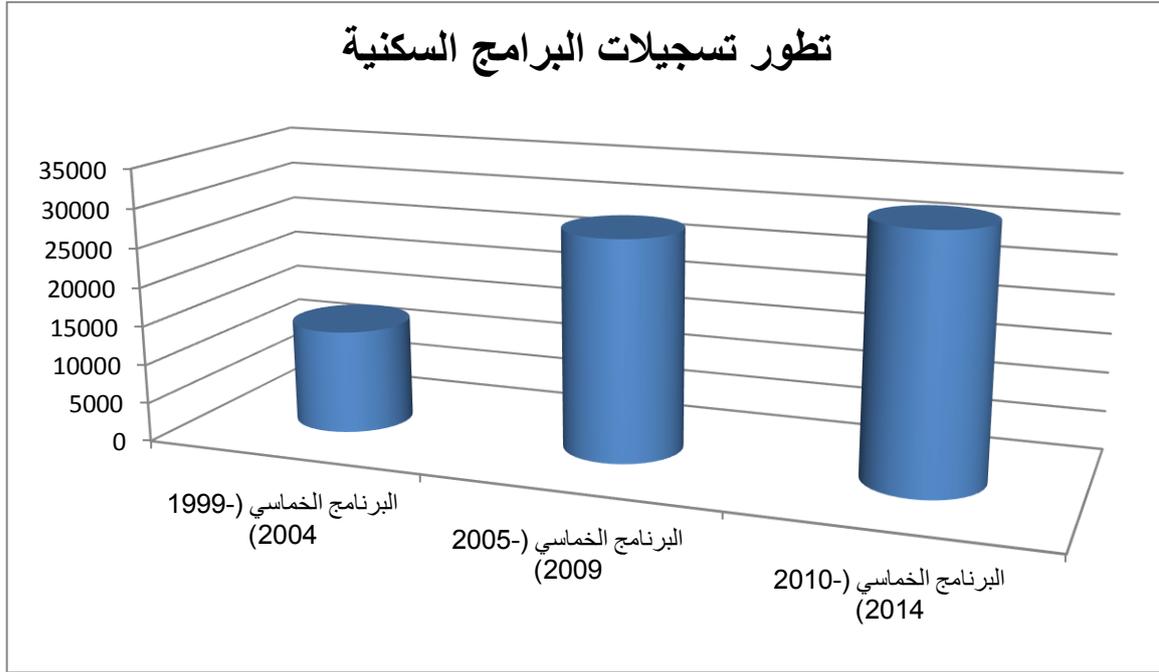
### جدول رقم (08): تطور التسجيلات في البرامج السكنية لولاية تبسة

المجموع الكلي	الخماسي (2010- 2014)	الخماسي (2005- 2009)	الخماسي (1999- 2004)	برامج قبل سنة- 1998	نمط السكن
42201	14080	6520	3400	18201	العمومي الإيجاري
10161	1850	3746	2340	2225	التطوري+الترقوي المدعم
35649	11000	15734	4580	4335	السكن الريفي
3604	3000	0	604	0	البيع بالإيجار
400	0	0	400	0	FNPOS
2573	50	593	1930	0	الترقوي الخاص
1500	1500	0	0	0	الترقوي العمومي
1224	0	1224	0	0	RHP (DUC)
645	319	282	44	0	السكن الإلزامي
<b>97957</b>	<b>31799</b>	<b>28099</b>	<b>13298</b>	<b>24761</b>	<b>المجموع</b>

المصدر: مديرية السكن، -، وضعية قطاع السكن، تطور التسجيلات في البرامج السكنية -، المرجع السابق، ص: 05.

وللتوضيح أكثر يتم تمثيل الجدول في البيان التالي:

شكل رقم (03) يبين تطور تسجيلات البرامج السكنية لولاية تبسة



المصدر: من إعداد الطالبتان بالاعتماد على الجدول رقم (08)

يتبين من الجدول (08) تطور التسجيلات في البرامج السكنية لولاية تبسة حيث كان نمط السكن في البرنامج الخماسي (1999-2004) يقدر بـ 13298 وعرف تزايد بنسبة كبيرة في البرنامج الخماسي (2005-2009) بـ 28099 ثم ارتفع في البرنامج الخماسي (2010-2014) بـ 31799

الفرع الثالث : حصيلة إنجازات البرنامج الخماسي ( 2010 - 2014 )

شمل إنجاز البرنامج الخماسي ( 2010 - 2014 ) مجموعة من البرامج تمثلت في السكن العمومي الإيجاري، السكن الترقوي المدعم، السكن الريفي، السكن الترقوي، سكن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)، السكن الإلزامي.

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

1- الحصيلة الإجمالية ( 2010 - 2014 ): خلال الفترة 2010-2014 تم استلام 12285 وحدة سكنية مفصلة،<sup>1</sup> كما يبينه الجدول الموالي.

جدول رقم (09): تطور الحصيلة الإجمالية لاستلام السكنات لولاية تبسة خلال الفترة (2010 - 2014)

تسليمات السكنات خلال السنوات						نمط السكن
المجموع	2014	2013	2012	2011	2010	
5010	936	890	861	1515	808	العمومي الإيجاري
992	89	135	231	310	227	الترقوي المدعم
5560	931	1628	1377	492	1132	السكن الريفي
124	0	0	0	124	0	البيع بالإيجار
424	83	86	176	46	33	الترقوي
84	34	0	50	0	0	FNPOS
91	13	23	22	13	20	السكن الإلزامي
12285	2086	2762	2717	2500	2220	المجموع

المصدر: مديرية السكن، - وضعية قطاع السكن، تطور الحصيلة الإجمالية لاستلام السكنات خلال الفترة 2010 - 2014، المرجع السابق، ص: 31.

### الفرع الرابع : آفاق مخطط ( 2015 - 2019 )

نظرا للنقائص التي ظهرت بعد تسطير البرامج السكنية السابقة، كانت الحاجة إلى تسطير برامج جديدة تغطي ذلك العجز.

1- الاحتياجات للبرنامج الخماسي (2015-2019): إعدادا للبرنامج الخماسي (2015-2019)، تم تحديد عجز أولي يقدر ب: 75986 وحدة، موزعة حسب الأنماط كالتالي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup>مديرية السكن، وضعية قطاع السكن، المرجع السابق، ص: 31.

<sup>2</sup>مديرية السكن، وضعية قطاع السكن، المرجع السابق، ص: 33.

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

أ- السكن العمومي الإيجاري: 24000 وحدة سكنية ، بمبلغ يقدر ب: 72 مليار دج.  
ب- السكن الريفي: 15000 وحدة سكنية، بمبلغ يقدر ب: 10.5 مليار دينار جزائري.  
ج- سكن البيع بالإيجار أو السكن الترقوي المدعم: 10000 وحدة سكنية، بمبلغ يقدر ب: 29,2 مليار دج.

د- سكنات للقضاء على السكن الهش: 1500 سكن، بمبلغ يقدر ب: 4,5 مليار دج.  
هـ - إعانات لإعادة الاعتبار للإطار المبنى: 15300 إعانة، بمبلغ يقدر ب: 10,71 مليار دج.

و- ترميم السكنات التابعة لـ (OPGI): 10186 سكن، بمبلغ يقدر ب: 7.13 مليار دج.

ز- المجموع الكلي: 75986 سكن، بمبلغ إجمالي يقدر ب: 134.040 مليار دج.

**المطلب الثاني - تطور مهام وكالة تبسة - 306 - خلال الفترة (2010-2014)**

يتركز نشاط وكالة تبسة على منح القروض للأشخاص بجميع الفئات، وفي إطار تأمين القروض الممنوحة، أبرمت الوكالة اتفاقية مع شركة CARDIF الجزائر مثلها مثل الوكالات المنتشرة عبر كافة التراب الوطني، ومن أشكال التأمين التي طرحتها الوكالة والخاصة بالعملاء، سواء أصحاب الفائض أو أصحاب العجز، كتاب التأمين الشامل، ومنتوج صحي.

**الفرع الأول : حصيلة المدخرين الأساسيين في وكالة تبسة خلال الفترة 2010-2014**

ويمكن حصر حصيلة أنواع المدخرين في الجدول الموالي:

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

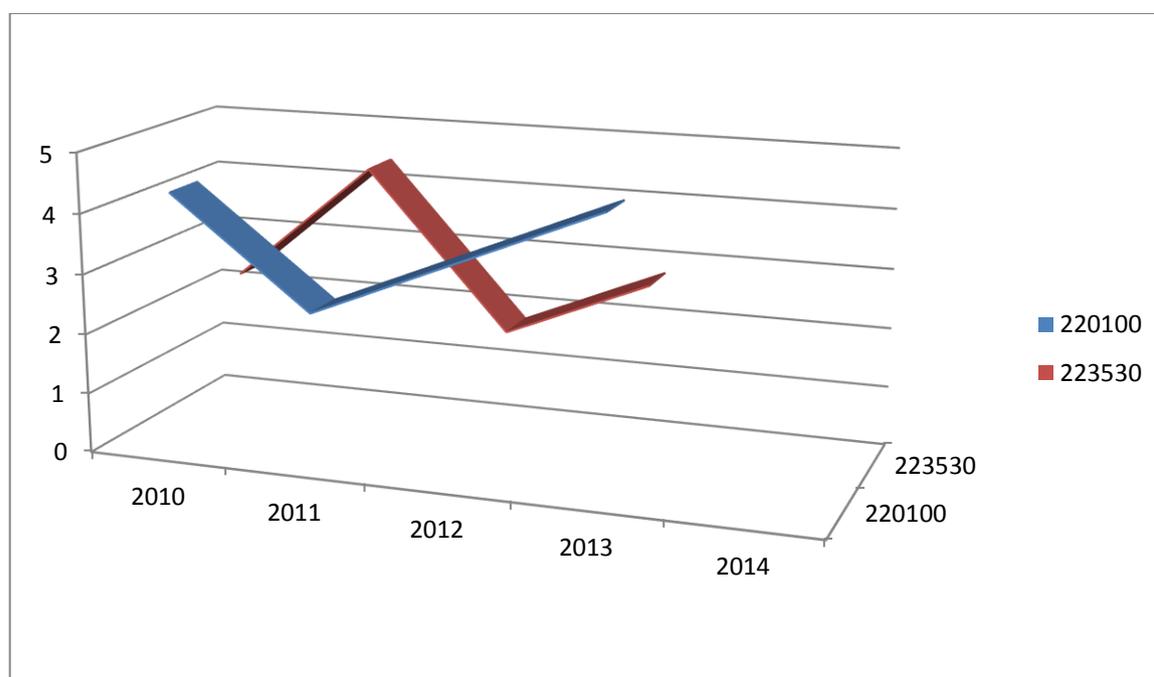
جدول رقم (10): إحصائيات نشاطات جمع الإيداع لوكالة تبسة 2010-2014

2014	2013	2012	2011	2010	الحسابات
16.623.131.27	17.939.082.10	64.953.993.78	34.314.279.07	14.393.559.03	حسابات تجارية
109.254.615.50	85.232.864.66	77.823.712.28	53.573.833.37	36.411.180.96	حسابات جارية للأفراد
3.483.248.336.00	207.289.633.0	2.950.163.225.0	2.684.204.852.0	2.235.725.947.00	دفتر التوفير للسكن
987.704.109.80	891.098.405.80	859.580.503.40	768.108.845.10	638.610.325.60	دفتر التوفير للشعب

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إحصائيات خاصة بجمع الإيداع - تبسة -، ملف داخلي، 2010 - 2014.

وللتوضيح أكثر يتم ترجمة الجدول إلى الشكل التالي:

شكل رقم (04) يعكس تطور الإيداع خلال 2010-2014



المصدر: من إعداد الطالبتان بالاعتماد على الجدول رقم (10)

## الفصل الثاني:دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_بنك\_

يتبين من الجدول رقم (10) تطور الادخار منذ سنة 2010 حتى سنة 2014، بمختلف الحسابات. ويلاحظ أن الحسابات الجارية التجارية. تزايدت بنسبة 138.40% من سنة 2010 إلى سنة 2011، كما انتقلت من 34.314.279,07 دج سنة 2011 إلى 64.953.993,78 دج سنة 2012، أي بنسبة 89.29% ويرجع هذا الارتفاع إلى زيادة استقبال الزبائن من فئة التجار وتعاملهم مع البنك، لتتخفف سنة 2013 مقارنة بسنة 2012 بنسبة -72.38%، لتواصل انخفاضها سنة 2014 بنسبة -3.3% مقارنة بسنة 2013. أما فيما يخص حسابات جارية للأفراد فقد عرفت وتيرة متصاعدة من سنة 2010 إلى غاية سنة 2014. أي بنسبة نمو 200.05%. ويفسر هذا النمو بالتزايد في فتح الحسابات من طرف الزبائن وذلك نظرا للخدمات والسرعة التي يتوفر عليها البنك في هذا المجال. وبالنسبة لدفتر توفير السكن فقد عرف الإيداع نموا معتبرا من سنة 2010 إلى غاية سنة 2012، أي بنسبة نمو تقدر بـ 31.95%، لتتخفف سنة 2013 بنسبة -92.97% مقارنة بسنة 2012، لتعاود الارتفاع سنة 2014 بنسبة 1580.37% وتعتبر هذه النسبة جد معتبرة. وفيما يخص الحساب الأخير ألا وهو حساب دفتر التوفير ل لشعب، حيث عرف وتيرة نمو معتبرة من سنة 2010 إلى 2014 أي بنسبة نمو 54.66%.

### الفرع الثاني: تطور منح القروض خلال الفترة 2010 - 2014

يتضمن نشاط الوكالة تقديم القروض للعائلات والأفراد بجميع الفئات، حيث يلعب هذا الجانب أهم أعمال الوكالة، كما يتضمن نشاطها أيضا قروض للاستثمار، قروض للمؤسسات الخاصة بمجال البناء، قروض الترقية العقارية، لكن الذي يستفيد من قروض البنك هو قطاع العائلات والأفراد، أما القطاعات الأخرى فلم يعرف برنامج الوكالة نشاط للقروض.

جدول رقم (11): القروض الممنوحة تقديريا من طرف CNEP-B تبسة خلال 2010 - 2014

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط \_ بنك \_

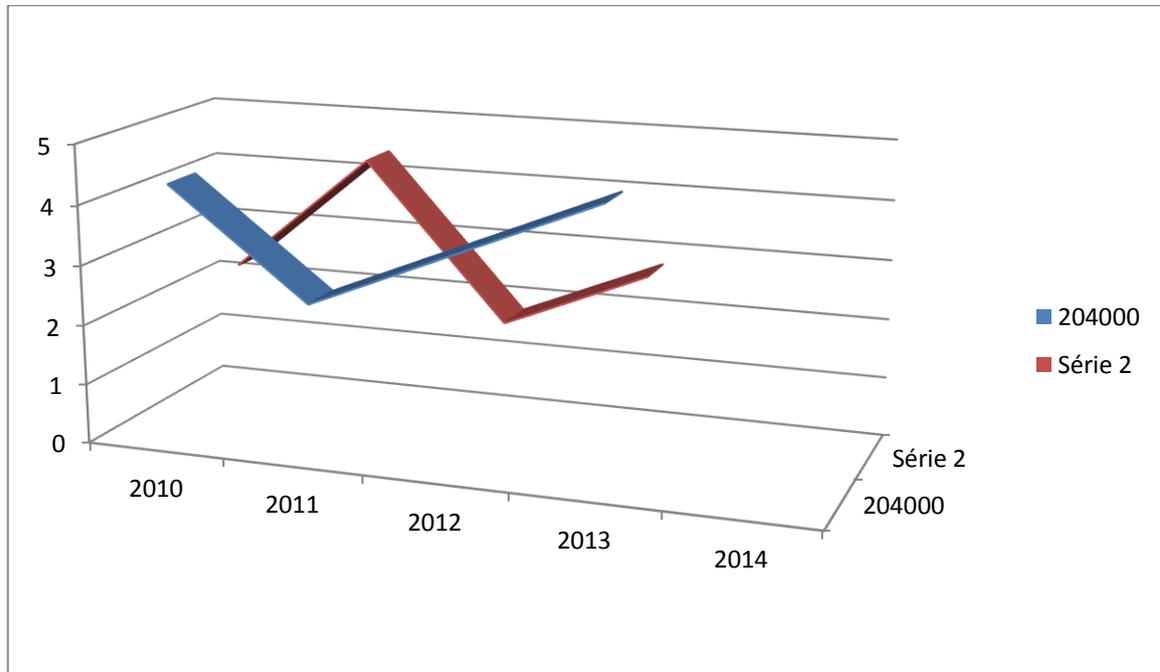
الوحدة: دج

2014	2013	2012	2011	2010	-	الفئات
199.942.707	71.880.020	6.380.000	9.390.000	10.735.000	المجموع	قروض للأشخاص المدخرين
127	34	3	6	8	العدد	
281.793.000	284.876.000	274.882.000	209.992.000	237080.500	المجموع	القروض الممنوحة للأشخاص غير المدخرين
118	116	117	130	189	العدد	
93.722.000	221.818.000	239.729.000	623.975.000	98.564.300	المجموع	القروض الممنوحة بنسبة فائدة تفضيلية 1% أو 3%
39	176	196	567	109	العدد	

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك، إحصائيات خاصة بمنح القروض التقديرية - تبسة -، ملف داخلي،  
2014 - 2010.

وللتوضيح أكثر يتم إدراج الشكل الموالي:

### شكل رقم (05) يترجم القروض الممنوحة تقديريا خلال 2010-2014



المصدر: من إعداد الطالبتان بالاعتماد على الجدول رقم (11)

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

يتبين من الجدول رقم (11) أن مجموع القروض المقدمة تقديريا للأشخاص المدخرين عرفت انخفاض سنة 2011 مقارنة بسنة 2010 أي بنسبة -12.52%، لتنخفض أيضا سنة 2012 مقارنة بسنة 2011 أي بنسبة -32.05%، لتحسن سنة 2013 بنسبة ارتفاع 1026.64% لتواصل ارتفاعها سنة 2014 بنسبة 178.16%، وفي المقابل عرف عدد المستفيدين تزايد من سنة 2013 إلى سنة 2014. وفيما يخص القروض الممنوحة لأشخاص غير المدخرين فقد عرفت تطور متذبذب، وفي المقابل كان الإقبال سنة 2010 من طرف الأشخاص معتبر إلا أنه بدأ يتناقص من سنة 2011 إلى سنة 2014، أما القروض الممنوحة بنسبة فائدة تفاضلية 1% أو 3%، فقد عرفت قفزة بين سنة 2010 وسنة 2011، أي بنسبة ارتفاع 53% لتخفيض سنة 2012 مواصلة انخفاضها إلى غاية 2014، وبالنسبة للمستفيدين من هذا النوع من القروض فقد تميزت سنة 2011 عن باقي السنوات، مع العلم أن حجم منح القروض بين سنتي 2011-2012 عرف تزايد حسب مصدر بنك العقار تبسة - 306 -، ويرجع ذلك لعدة أسباب يتم ذكر بعضها:<sup>1</sup> اتفاقية CNEP-B مع وزارة الدفاع التي تسمح لمستخدمي الجيش الوطني الشعبي بالحصول على قرض من CNEP-B بنسبة فائدة منخفضة 4%، بالإضافة إلى اتفاقية CNEP-B مع OPGI (ديوان الترقية والتسيير العقاري) والذي يسمح بتمويل برامج المسكن. إلا أنه انخفض في 2013 و2014. نظرا لانخفاض في وتيرة السكن، وهذا الانخفاض لا يعني في أي حال من الأحوال توقف برامج السكن. وإنما تحول نحو برنامج عدل، كذلك عدم تواجد مرقين عقاريين خواص بنسبة كبيرة في ولاية تبسة.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط- بنك، اتفاقيات خاصة بمنح القروض، ملف داخلي.

### الفرع الثالث: تقييم مساهمة البنك في تمويل السكن

- تقييم الوضع السكني في ولاية تبسة يتبين أنه مرضي لحد ما لكن توجد بعض الأسباب أدت إلى الإضرار بالصورة الحسنة للسكن، نذكر أهمها
- ✓ التأخر عن موعد إستلام السكنات في وقتها
  - ✓ عدم المطابقة بين ما هو مبرمج وما هو منجز
  - ✓ عند إقبال الزبون على بنك العقار سيجد أمامه كل التفاصيل المتعلقة بمحاكاة القرض، والموارد اللازمة لإنجاز هذا المشروع
  - ✓ الأخذ بعين الإعتبار الشروط المتعلقة بالتمويل، وإن كانت هذه الشروط لا تصب في جانب العميل الحيوي بدرجة كبيرة
  - ✓ رفع سعر الفائدة، كذلك الفائدة المركبة التي تنتج عن تجاوز مدة القرض المتفق عليه بين العميل والبنك.
  - ✓ كما تدخل بعض الظروف القاهرة التي تمس جانب التمويل، كالبيروقراطية، الرشوة، الفساد
  - ✓ التأخر في إعطاء القروض، المحسوبية
  - وللقضاء على هذه الآفات لابد للمؤسسات التي تعمل في هذا المجال بصفة عامة وبنك العقار بصفة خاصة التغير من سياساته وذلك من خلال
  - ✓ تخفيض معدل الفائدة
  - ✓ الفروض لبناء السكن يجب أن تكون بالسرعة المطلوبة
  - ✓ والإعتماد على تسيير جدي وعلمي لبرامج السكن
  - ✓ الإهتمام بتكوين العمال أحسن تكوين دون إغفال الخبرة المتاحة أو المتوفرة لدى البنك من أجل إستغلال ذلك في تعزيز البرامج السكنية للبنك

## الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_ بنك \_

---

✓ القضاء على البناء الهش والقصدي، كذلك الفوضوي مع العمل على تهينة  
السكنات.

✓ تصفية جذرية لمن يتلاعبون بسمعة البنك، والعمل على تطهيره من كل  
الشوائب التي تعتريه، لأن هذا المشكل هو الأساس في هلاك أي مؤسسة لذا  
يجب على المعني أن يتعض.

### خلاصة الفصل

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة تبسة- نستنتج أن الهدف الرئيسي للبنك هو تنمية نشاطه في مجال تمويل السكن ، كما انه يقوم بتجميع موارد ذات طابع ادخاري مرتبط بالسكن لتستخدم بشكل أساسي في تمويل المتعهدين العقاريين والعائلات والأفراد ، بعرض تشكيلة متنوعة من القروض السكنية وفق شروط معينة تتماشى مع تحقيق أهداف النشاط البنكي ، المتمثلة في الربحية التي تظهر في الفائدة التي يتحصل عليها والأمان من خلال الضمانات التي يفرضها على العملاء ، والسيولة بالسماح للعملاء بالتسديد المسبق للدفعات أو القرض بأكمله .

الخاتمة العامة

من خلال هذه الدراسة سواء من الجانب النظري أو التطبيقي تم ابراز الدور الفعال الذي تلعبه البنوك التجارية في تمويل الاقتصاد لتحقيق التنمية والتطور في جميع المجالات، وخاصة قطاع السكن الذي يعتبر من أهم الاقتصاديات للدولة ، لهذا عمدت معظم الدول إلى إنشاء نظام يركز على مساهمة البنوك التجارية في السوق الأولي من خلال تمويل العرض (قروض الترقية العقارية)، والطلب ( القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات)، لتتم إعادة تمويلها على مستوى السوق الثانوي.

كما تم عرض الإجراءات التي تمر بها القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية، إضافة إلى السياسة السكنية المتبعة وهي الدور الرئيسي في تفاقم أزمة السكن، وأيضا إلى الشروط الموضوعية والمعمولة بها لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-.

### أولاً: اختبار فرضيات البحث

1 - يعتمد أي بنك على عدة أسس ومعايير دقيقة عند اتخاذ لقرار منح القروض العقارية ، حيث تعتبر مكملة لبعضها البعض لنجاح هذه العملية، وذلك لضمان استرداد قيمة هذه القروض مما يثبت صحة الفرضية الأولى.

2 - للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دور مهم في تمويل قطاع السكن وذلك بحكم تخصصه ، وعمل منذ نشأته على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية ، عن طريق جمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم تطور لمنح القروض للخواص. وهو ما يثبت صحة الفرضية الثانية.

### ثانياً: نتائج البحث

بناء على ما تم تقديمه في محتوى البحث وما تم التوصل إليه في اختبار الفرضيات يمكن استخلاص النتائج التالية:

- يرتبط قطاع السكن ارتباطاً قوياً بقطاع النظام البنكي وذلك من حيث مصادر التمويل إذ يعتمد هذا القطاع في عملية الائتمان على الجهاز المصرفي والمؤسسات المالية الوسيطة ضف الى ذلك البنوك التجارية العامة والخاصة والمشاركة؛

- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن؛

- زيادة الإقبال على القروض العقارية في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطبنك نظراً لتفاقم حدة أزمة السكن؛

- للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 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 إدخارات المواطنين.

### ثالثاً: توصيات البحث

- على ضوء هذه النتائج المتوصل إليها يمكننا تقديم التوصيات التالية :
- تشجيع القطاع الخاص على انجاز السكنات مما سيخلق منافسة أكبر لتقديم منتجات سكنية أكثر؛
  - تشجيع البنوك الأخرى على القيام بالترقية العقارية، هذا ما يمكنها من التحكم أكثر في المخاطر الناجمة عن عملية التمويل؛
  - توفير السيولة اللازمة للبنوك التجارية على المدى الطويل من اجل تفعيل عملية التمويل؛
  - إتباع إستراتيجية محكمة في منح القروض العقارية ؛
  - خفض معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية .

### رابعاً: آفاق الدراسة

- بالرغم من أهمية الموضوع فان نتائج البحث المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة فتحت أمامنا آفاق بحثية تعد مواضيعها جد هامة للبحث وتتمثل في :
- تنوع مصادر وأساليب تمويل السكن وتحسينها
  - دور القروض العقارية المسيرة في الحد من أزمة السكن.

# قائمة المصادر و المراجع

### قائمة المراجع

#### المراجع باللغة العربية

##### أولا : قائمة الكتب

- 1- إسماعيل محمد هاشم, النقود والبنوك, المكتب العربي الحديث, مصر , 2005.
- 2- إسماعيل محمد هاشم, محاضرات في النقود والبنوك, دار النهضة العربية, بيروت, 1979.
- 3- بوشاش بوعلام, الأمين في الاقتصاد, الطبعة الأولى, دار المحمدية العامة, الجزائر.
- 4- جعفر الجزار, البنوك في العالم, الطبعة الثالثة, دار النفاس, 1993.
- 5- شاعر القزويني, محاضرات في اقتصاد البنوك, ديوان المطبوعات الجامعية, الطبعة الرابعة, الجزائر, 2008.
- 6- طاهر لطرش, تقنيات البنوك, الطبعة الرابعة, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر.
- 7- فرحات غول, مدخل إلى الاقتصاد, دار الخلدونية للنشر والتوزيع, الجزائر, 2017,
- 8- علي بن هادية, بلحسن البليش, "القاموس الجديد للطلاب", المؤسسة الوطنية للكتاب 3 شارع زيغود يوسف, الجزائر, 1991م
- 9- محمد سويلم, إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية, الشركة العربية للنشر والتوزيع, بيروت, 1992.
- 10- محمد صالح الحناوي, عبد الفتاح عبد السلام, المؤسسات المالية البورصة والبنوك التجارية, الدار الجامعية, الإسكندرية, 1998.
- 11- محمد كمال خليل الحمزاوي, "اقتصاديات الائتمان المصرفي", الطبعة الثانية, منشأة المعارف , مصر, 2000م.
- 12- محمد عبد العزيز عجيمة, وآخرون, "التنمية الاقتصادية دراسات نظرية وتطبيقية", الدار القومية للنشر والطباعة, مصر, دون سنة نشر, ص.
- 13- محمد فتحي البدوي, " إدارة البنوك", المكتبة الأكاديمية القاهرة , 2012.
- 14- مصطفى يوسف كافي, مبادئ العلوم الاقتصادية, الطبعة الأولى, دار الحامد للنشر والتوزيع, عمان, 2015, الأردن.
- 15- منير إبراهيم هندي, " إدارة الأسواق المالية", المكتب العربي الحديث, الإسكندرية, 1992.
- 16- منير إبراهيم هندي, إدارة البنوك التجارية, مدخل اتخاذ القرارات, الطبعة الثالثة, المكتب العربي الحديث, الإسكندرية, 2002.
- 17- د-هيثم محمد الزغبى, الإدارة والتحليل المالي, دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع, عمان-الأردن, 2000 ,.

##### ثانيا : قائمة المذكرات

## قائمة المصادر و المراجع

18- ابتسام طوبال، "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، جامعة قسنطينة، 2004/2005.

19- لعناني فتحي، علاقات الجيرة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الانثروبولوجيا الاجتماعية والثقافية غير المنشورة ، قسم علم الاجتماع والديمغرافيا ،كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2006/2005.

20- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق منشورة، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008.

### ثالثا: ملفات خاصة ببنك العقار وكالة تبسة -306-

- 1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، تعريف خاص بوكالة تبسة، ملف داخلي.
- 2- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - تمويل الترقية العقارية ، ملف داخلي.
- 3- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، تمويل للمؤسسات، ملف داخلي.
- 4- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك - بنك العقار -، نشریات خاصة للزبائن والمتعلقة بالقروض الممنوحة من طرف صندوق، ملف داخلي، 2015.
- 5- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، إجراءات خاصة بالبنك، ملف داخلي، 2015.
- 6- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، دراسة تقديرية، ملف داخلي، 2015
- 7- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، إجراءات منح القروض، ملف داخلي، 2015.
- 8- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، إجراءات منح القروض خاصة بوضعية العميل، ملف داخلي، 2015.
- 9- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، العمليات المتعلقة بالقروض، ملف داخلي، 2014.
- 10- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، قيد رهن رسمي\_ تكميلي على عقار من الدرجة الأولى، نموذج، ملف داخلي، 2015/04/02.

### رابعا: ملف خاص بمديرية السكن ولاية تبسة :

11-CNEP- Banque - La Banque de L'immobilier, Financement des entreprises Investisseurs, Entreprises -, Document Interne.

12- CNEP- Banque - La Banque de L'immobilier, Financement des entreprises Investisseurs, Entreprises-, OP CIT.

13-CNEP - Banque, Assurance CNEP Total Prevoyance, Notice D'information, CARDIF EI Djazair, Document interne, 2010.

رابعاً: المواقع الالكترونية :

- 1- <http://research-ready.blogspot.com/2012/06/introduction-to-theory-of-housing.html>,06/06/2020,15:30.
- 2- [www.muhy.gov.dz/ar/fond-ar.asp](http://www.muhy.gov.dz/ar/fond-ar.asp),24/07/2020 16:30
- 3- [Hhttp://www.omranet.com/hodna](http://www.omranet.com/hodna)

## ملخص

تعتبر البنوك التجارية من أهم المؤسسات التي لها دور فعال في تمويل قطاع السكن ومن خلال أزمة السكن التي عرفتها معظم الدول عمدت على إنشاء نظام لإعادة التمويل الرهن يركز على مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن ومن بين هذه الدول الجزائر التي قامت بإجراء عدة إصلاحات مالية خاصة في نشاط العقاري مما سمح للبنوك التجارية العامة والخاصة الدخول في مجال تمويل السكن.

ومن بين هذه البنوك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط cnep الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي وترقية العقارية وذلك بجمع مدخرات المواطن في البداية الأمر ثم تطور إلى منح قروض للخواص.

هذه الإصلاحات التي لم تأتي بالنتائج المرجوة نتيجة للصعوبات التي واجهت البنوك التجارية في هذا المجال، والتي يمكن تداركها من خلال تطبيق أفضل طرق التمويل للمشاريع السكنية وتطبيق عدة صيغ ما عرف بالتمويل العقاري.

## Abstract

Commercial Banks are among the Most important institutions That have an effective role in financing sector.through the housing crisis experienced by most countries,each establishment of a mortgage refinancing system has been based on the contribution of commercial banks to financing the housing sector among these countries,Algeria has undertaken serval financial reforms in real estate activity which allowed commercial and private commercial Banks to enter into housing finance.

The reason for these banks is the national fund for saving and reserve (CNEP) ,wich is the first institution based on social housing finance and the promotion of real estate by initially cting saving and then developing into private loans.

These reforms, which did not achieve the deired results as a results of the difficulties faced by commercial banks in this area, Which can be remedied through the application of the best ways to finance housing projects and the application of serval formules unless the financing of