



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

دفعة: 2017

الميدان: علوم اقتصادية، علوم تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم تجارية

التخصص: تمويل مصرفي

عنوان المذكرة:

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306

للفترة (2010 - 2016)

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبين:

مهدي مراد

رزايقية عبد الرؤوف

زمولي سليم

نوقشت أمام اللجنة المكونة من الأساتذة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
فريد راهم	استاذ مساعد "ب"	رئيسا
مهدي مراد	استاذ مساعد "ب"	مشرفا ومقررا
صورية مساني	استاذ مساعد "ب"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم الاقتصادية، العلوم التجارية وعلوم التسيير

الرقم التسلسلي: / 2017

قسم: العلوم التجارية

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

دفعة: 2017

الميدان: علوم اقتصادية، علوم تجارية وعلوم التسيير

الشعبة: علوم تجارية

التخصص: تمويل مصرفي

عنوان المذكرة:

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306

للفترة (2010 - 2016)

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبين:

- مهدي مراد

- رزايقية عبد الرؤوف

- زمولي سليم

نوقشت أمام اللجنة المكونة من الأساتذة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
فريد راهم	استاذ مساعد "ب"	رئيسا
مهدي مراد	استاذ مساعد "ب"	مشرفا ومقررا
صورية مساني	استاذ مساعد "ب"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

شكر و عرفان

الحمد والشكر لله الذي هداني إلى طريق العلم ووفقني إلى إتمام ما عزمته إلى إتمامه وبعد الصلاة على الحبيب المصطفى يسعدنا أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الاستاذ المشرف مهدي مراد على تعاونه معنا فقد كان لنا بمثابة الأخ الكبير، وله يبذل علينا بوقته ونصائحه فقد كان لنا بمثابة النور المضيء في دربنا. كما أشكر كل أساتذة الكلية وموظفي الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 وهذا على تعاونهم في إتمام الجانب

التطبيقي

دون أن ننسى كل من مد لنا يد العون من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة.

اهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى أمي، ثم أمي، ثم أمي، ثم أبيي الكريمين، وإلى أختي وإخوتي
وكل من قدم لي يد المساعدة لإجازه من قريب أو من بعيد.

وإلى جميع الأصدقاء وخاصة: محمد، ادم، انور، أسامة.

اهداء

الحمد لله فائق الأنوار، وجمال الليل والنهار ثم الصلاة والسلام على سيدنا محمد.

إلى من أرضعتني لبن العنان وسقنتني ماء الحياة أُمي.

إلى من كان لي سند طوال الحياة والدي الكريم.

إلى درة القلب، إلى أُملي و أجمل من في وجودي إلى نبتة الحاضر و أمل

المستقبل زوجتي الغالية.

إلى فترة عيني ونبضت قلبي أبنوي الهانوي.

إلى الأصدقاء والأحباب و رفقاء الدرب.

إلى كل هؤلاء و بأسمى معاني الحب والوفاء أهدي هذا العمل.

الفهرس العام

الفهرس العام

II الفهرس العام

VIII..... فهرس الأشكال

IX فهرس الجداول

ب..... المقدمة العامة

2..... الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

3 المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

3..... المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك التجارية

3..... 1- نشأة البنوك التجارية:

4..... 2- تعريف البنوك التجارية:

5..... المطلب الثاني: خصائص البنك التجاري

6..... المطلب الثالث: الأهداف العامة للبنوك التجارية

6..... 1- الربحية:

6..... 2- السيولة:

7..... 3- الأمان:

8 المبحث الثاني: التنظيم في البنوك التجارية

8..... المطلب الأول: المبادئ التي تحكم التزام البنك

8..... 1 - السرية:

8..... 2 - حسن المعاملة:

9..... 3 - الراحة والسرعة:

9..... 4 - كثرة الفروع:

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية	10
1- تعريف الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية:	10
2- تصاميم الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية:	11
3- أقسام الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية ومستويات السلطة الإدارية فيه:	12
4- مستويات السلطات الإدارية في الهرم التنظيمي:	13
المطلب الثالث: النظام المحاسبي في البنوك التجارية	15
1- تعريف النظام المحاسبي:	15
2- خصائص النظام المحاسبي للبنوك:	15
3- عناصر النظام المحاسبي للبنوك التجارية:	16
المبحث الثالث: ميزانية البنك التجاري وآلية سيرها	17
المطلب الأول: الميزانية العمومية للبنك التجاري	17
1- تعريف الميزانية العمومية للبنك التجاري:	17
3 - قواعد تحليل الميزانية العمومية للبنوك التجارية	18
المطلب الثاني: موارد وإستخدامات البنوك التجارية	20
1- موارد أموال البنك التجاري (جانب الخصوم):	20
2- استخدامات أموال البنوك التجارية (جانب الموارد):	22
المطلب الثالث: عمليات البنوك التجارية	23
1- العمليات المصرفية العادية:	23
2 - العمليات المصرفية غير العادية(خلق النقود):	25
الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر	29
المبحث الأول: التمويل أشكاله ومصادره	30
المطلب الأول: تعريف التمويل وأهميته	30

30	1- تعريف التمويل:
31	2- أهمية التمويل:
31	المطلب الثاني: مصادر التمويل
31	1- مصادر التمويل قصيرة الأجل:
32	2- مصادر التمويل متوسطة الأجل:
33	3- مصادر التمويل طويلة الأجل:
34	المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تقاؤها:
34	1- مخاطر التمويل:
34	2- كيفية تقاضي مخاطر التمويل:
36	المبحث الثاني: عموميات حول السكن والتمويل السكني
36	المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته
36	1- تعريف السكن والمسكن:
38	2- خصائص السكن:
39	3- أنواع السكن:
41	4- أهمية السكن:
42	المطلب الثاني: التمويل السكني ومصادره
42	1- تعريف التمويل السكني:
43	2- مصادر التمويل السكني:
47	المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن
47	1- العوامل الأساسية لانجاز السكنات:
49	2- عوامل أخرى لانجاز السكنات:
50	المبحث الثالث: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر:

المطلب الأول: البنوك التجارية الممولة للسكن في الجزائر 50

1- البنك الخارجي الجزائري BEA: 50

2- القرض الشعبي الجزائري CPA: 50

3- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR: 51

4- بنك التنمية المحلية BDL: 51

5- البنك الوطني الجزائري BNA: 52

6- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP: 52

المطلب الثاني: الهيئات الإدارية الأخرى الممولة للسكن في الجزائر 52

1- الصندوق الوطني للسكن CNL: 52

2- الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري OPGI: 53

3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL: 54

4- الوكالة العقارية المحلية AFL: 54

5- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI: 55

6- مديرية البناء والسكن DUCH: 56

المطلب الثالث: الهيئات المالية المختصة في تمويل السكن في الجزائر 57

1- شركة إعادة التمويل الرهني SRH: 57

2- شركة ضمان القرض العقاري SGCI: 57

3- شركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية FGCMPI: 57

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ودوره في تمويل السكن.....61

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP المؤسسة الأم 62

المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP 62

1- نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP 62

63	2- تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
64	المطلب الثاني: موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
66	المطلب الثالث: استخدامات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP
69	المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة تبسة 306
69	1- تقديم وكالة تبسة 306
69	2- الموقع الجغرافي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة:
70	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306
72	المطلب الثالث: وظائف وخدمات وكالة تبسة 306
72	1- الوظائف:
72	أصبحت تمارس وظائف عديدة من بينها:
73	2- الخدمات:
75	المبحث الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكنات
75	المطلب الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة
75	1- قرض لشراء مسكن لدى الخواص:
77	2- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي:
78	3 - قرض لشراء مسكن فوق مخطط:
79	4 - قرض لشراء مسكن ترقوي:
80	5- قرض الترقية العقارية:
82	المطلب الثاني: إجراءات منح قرض لبناء مسكن
82	1- قرض لبناء مسكن:
82	2- مراحل منح قرض لبناء سكن:

المطلب الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة في تمويل مشاريع السكن 85

1- عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب البلديات من 2010 إلى غاية

2016: 86

2- عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب المؤسسات المنجزة لها من 2010

إلى غاية 2016 88

3- عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من

قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص من 2010 إلى غاية 2017 89

4- قيمة المبالغ التي تم التمويل بها لكل من شراء مسكن ترقوي وشراء مسكن لدى الخواص من .. 91

2010 على غاية 2017 91

الخاتمة العامة 95

قائمة المراجع 99

الملاحق

فهرس الجداول

والأشكال

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
14	الهيكل التنظيمي لبنك تجاري	(1 - 1)
71	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة تبسة 2016	(1 - 3)
87	عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة حسب البلديات خلال الفترة 2010 إلى غاية 2016	(2 - 3)
88	عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة حسب المؤسسات المنجزة لها خلال الفترة 2010 على غاية 2016	(3 - 3)
90	عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص خلال الفترة 2010 إلى غاية 2017/04/24.	(4 - 3)
92	تمويل شراء مسكن ترقوي وشراء مسكن لدى الخواص من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة خلال الفترة 2010 إلى غاية 2017/04/24.	(5 - 3)

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
19	نموذج لميزانية عمومية لبنك تجاري	(1 - 1)
53	الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن	(1 - 2)
66	معدلات الفائدة المفروضة على العملاء إبتداءا من 1 جانفي 2004	(1 - 3)
86	عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة حسب البلديات خلال الفترة 2010 إلى غاية 2016:	(2 - 3)
88	عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة حسب المؤسسات المنجزة لها خلال الفترة 2010 على غاية 2016	(3 - 3)
90	عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص خلال الفترة 2010 إلى غاية 2017/04/24.	(4 - 3)
91	تمويل شراء مسكن ترقوي وشراء مسكن لدى الخواص من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة خلال الفترة 2010 إلى غاية 2017/04/24.	(5 - 3)

المقدمة

العامّة

المقدمة العامة

يعتبر توفير السكن المناسب واللائق من الأساسيات الضرورية لعيش حياة كريمة لأي فرد في أي مجتمع، فهو عنصر أساسي من عناصر الحياة بالنسبة للإنسان، حيث يساهم في توفير الشروط الملائمة التي تساعد على القيام بوظائفه ومهامه المختلفة والمتنوعة وممارسة نشاطاته سواء داخل الأسرة أو في المجتمع.

وعليه فإن فقدان هذه الحاجة أو عدم قدرة الأسرة على توفير سكن لائق من حيث مرافقه يعتبر أكبر عامل لانتشار الآفات الاجتماعية، ويشكل السكن أيضا ركيزة قوية لتحقيق المتطلبات المعنوية والروحية للإنسان ويعزز مثل الشعور بالانتماء للمجتمع، الولاء روح التضحية، الشعور بالمسؤولية الاجتماعية، الرضاء عن الذات، الاستعداد للمشاركة في الجهود الاجتماعي وغيرها، وأيضا يعمل على تقوية الروابط الاجتماعية وتوفير الاستقرار السياسي والاجتماعي اللذان يعتبران شرطان أساسيان لنمو وتطور أي مجتمع. ومع ازدياد حاجة أفراد المجتمع لسكن وتطور دور البنوك التجارية والخدمات المقدمة من طرفها، بحيث أصبحت هذه البنوك تقدم بالإضافة إلى الخدمات التقليدية، خدمات لتمويل قطاع السكن والمتمثلة في التمويل السكني.

والجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة سكن نظرا للزيادة الكبيرة لعدد السكان، وللحد من هذه الأزمة اعتمدت الجزائر على العديد من الاستراتيجيات المتنوعة وذلك لتخفيف من عبء هذه الأزمة على موارد الخزينة العمومية ومن بين هذه الاستراتيجيات الاعتماد على النظام المصرفي بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة من خلال البحث عن نظام للتمويل السكني باستطاعته تلبية حاجيات هذا القطاع ومن بين البنوك التجارية التي اعتمدت عليها الجزائر في مجال تمويل قطاع السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعد من أهم البنوك التجارية القائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية

الإشكالية:

ومن خلال ما سبق يتم طرح الإشكالية التالية:

كيف يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة في تمويل قطاع السكن؟

للإحاطة بجوانب الإشكالية يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

1- فيما تتمثل موارد واستخدامات البنوك التجارية؟

2- ما هو التمويل وفيما تتمثل مخاطره؟

3- ما المقصود بالتمويل السكني وما هي مصادره؟

4- ما هي صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة؟

الفرضيات:

الفرضية الرئيسية:

يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة في تمويل السكن من خلال عدة صيغ تتمثل في التمويل الترقوي، تمويل شراء مسكن، تمويل بناء مسكن، شراء مسكن فوق مخطط، شراء مسكن لدى الخواص وقروض الترقية العقارية.

الفرضيات الفرعية:

1- الفرضية الأولى: يعتبر رأس المال الإجمالي من أهم موارد البنوك التجارية فيما تعتبر القروض من أهم استخداماتها؛

2- الفرضية الثانية: يتعرض التمويل إلى العديد من المخاطر التي يمكن تفاديها بمجموعة من الإجراءات؛

3- الفرضية الثالثة: تتعدد مصادر التمويل السكني وذلك باختلاف مدة التمويل الممنوح وتبعاً لملكية الأموال المستثمرة؛

4- الفرضية الرابعة: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306 مجموعة من صيغ التمويل السكني أهمها القروض الترقية.

أسباب اختيار الموضوع:

1- أهمية الموضوع وتأثيره على كل من المستوى الاقتصادي والاجتماعي لحياة الفرد؛

2- تزايد عدد السكان مما أدى إلى تفاقم الأزمة السكانية؛

3- الميول الشخصي للباحث في مثل هذه المواضيع الخاصة بعملية التمويل من طرف البنوك؛

أهداف البحث:

1- معرفة مدى مساهمة البنوك التجارية في حل أزمة السكن؛

2- معرفة واقع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيقه؛

3- معرفة أهم صيغ التمويل السكني المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة؛

4- توضيح الطريقة المتبعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة في تمويل السكن.

أهمية البحث :

إن الإهتمام بتمويل قطاع السكن يولد تفعيل وتنشيط جميع القطاعات الأخرى في الاقتصاد، ويعتبر هذا القطاع من أهم القطاعات التي يولي إليها الأفراد أهمية بالغة، حيث يوفر لهم الراحة، الأمان وممارسة جميع أنشطتهم اليومية والرفع من رفايتهم.

حدود البحث:

الإطار المكاني: تمت الدراسة في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306.

الإطار الزمني: كانت الدراسة التطبيقية ممتدة من 2010 إلى غاية 2016.

منهج البحث:

من أجل الإلمام بجوانب الدراسة تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي وذلك لدراسة الجانب النظري والإلمام بجميع جوانبه، أما الجانب التطبيقي فاعتمد الباحث على المنهج دراسة حالة لتقييم دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل القطاع السكني.

الدراسات السابقة:

1- قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة معتمدة لنيل شهادة الماستر، كلية

العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 .

ومن أهم النتائج التي توصل إليها الباحث في هذه الدراسة أن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورا فعلا في تمويل السكن وذلك من خلال القروض المعروضة من طرفه والتي تتناسب مع الأوضاع المالية للأفراد، وإن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على إستخدام ذلك العقار سواء كان عقار اقتصاديا أو طبيعيا وتساوم آلية إعادة تمويل الرهن في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة وخلق علاقات تمويلية بين مختلف القطاعات.

2- ياسر مبارك اليامي، أزمة السكن في المملكة السعودية، مذكرة معتمدة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم

الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2010/2009.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها من هذه الدراسة أن قطاع السكن يعتبر من أهم قطاعات البنية التحتية والتي ركزت عليها الإستراتيجية التخطيطية للدولة وذلك بزيادة عدد المستفيدين من البرامج السكنية الحكومية وتعزيز التعاون بين البرامج السكنية المختلفة لتوفير السكن الملائم والمناسب للموطن، وتعد التركيب العمرانية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية لسكان المملكة حيث من المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية ولعدة سنوات مقبلة بالشباب وسوف تؤدي هذه التركيبة إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة مم يؤدي إلى ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية

3- حاوشين أبتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، مذكرة معتمدة لنيل شهادة دكتوراء، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر 3، 2012/2011.

ومن أهم النتائج المتوصل إليها من هذه الدراسة أن مشكلة الإسكان في الجزائر تستوجب العديد من الإجراءات والقوانين والقرارات أو بعبارة أخرى سياسات واضحة المعالم تأخذ جميع المشاكل برمتها وفي مقدمتها توفير السكن لكل من هو بحاجة إليه، وتبقى السياسة السكنية في الجزائر سياسة منفردة من حيث الإجراءات الموكبة لها خاصة إذا ما قورنت بنظيرتها في المغرب وتونس حيث أسفرت المقارنة على نقاط اختلاف كثيرة، وتتطلب أي سياسة سكنية متبعة من طرف الجزائر بحاجة إلى دعم مباشر من أعلى المستويات في السلطة حيث يجب تدخل الدولة.

صعوبات البحث:

- 1- عدم توفر المراجع الكافية لهذا الموضوع؛
- 2- صعوبة ترجمة المراجع باللغات الأجنبية؛
- 3- صعوبة الحصول على المعلومات بحجة سريتها.

تقسيمات البحث:

من أجل الإجابة على الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى ثلاثة فصول كالآتي:

الفصل الأول: والذي جاء بعنوان مدخل عام للبنوك التجارية والذي سيتم التطرق فيه إلى كل من النشأة والتطور التاريخي للبنوك التجارية، والتنظيم في البنوك التجارية وميزانيتها.

الفصل الثاني: والذي كان حول عموميات حول السكن والتمويل السكني، حيث احتوى على مفاهيم حول التمويل والسكن وأهم الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر.

الفصل الثالث: والذي يمثل الدراسة التطبيقية والتي تمت في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306 وكانت بالنسبة للفترة من 2010 إلى غاية 2016 ليتم التطرق فيه إلى تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المؤسسة الأم و كذلك لوكالة تبسة 306 وأهم الصيغ التمويلية المعروضة من قبل الوكالة و إجراءات منح القروض السكنية و مجموعة من الإحصائيات الخاصة بعدد السكنات الممولة من طرف الوكالة.

الفصل الأول: مدخل

عام للبنوك التجارية

تمهيد:

أن النظام المصرفي يحتل مركزا هام وحيويا في النظم الاقتصادية والمالية في العالم بأسره في عصرنا الحالي، ذلك لما له من تأثير ايجابي على عجلة التنمية الاقتصادية، ويتكون النظام المصرفي في أي دولة من مجموع البنوك العاملة في هذا البلد ولكل دولة بنك مركزي يقوم بدوره كبنك للحكومة، والذي يختلف عن غيره من المصارف في كونه لا يهدف للربح كما له حق الإشراف والرقابة على وحدات القطاع المصرفي، وكذلك البنوك الأخرى بصفة عامة وخاصة البنوك التجارية حيث تعتبر من الركائز الأساسية في بناء وهيكله اقتصاد إي دولة، وفي العصر الحديث اصبحت البنوك التجارية أجهزة فعالة تقوم بتطوير وتنمية مختلف القطاعات من خلال قيامها بوظائفها المختلفة والمتنوعة في جميع المجالات وبأساليب متنوعة ومبتكرة بعدما كانت تعتمد على وظائف اصبحت تقليدية بعد التطور الذي شهده العالم، وللتعرف أكثر على البنوك التجارية تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

المبحث الثاني: التنظيم في البنوك التجارية

المبحث الثالث: ميزانية البنوك التجارية وآلية سيره.

المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

للبنوك التجارية مكانة واضحة في النظام المالي والاقتصادي في إي مجتمع فهي من أهم المؤسسات المالية التي تقدم مجموعة من الخدمات المصرفية التي تساعد على قيام الأنشطة الاقتصادية، ونظام البنوك التجارية كأى نظام آخر قد تطور عبر مرور الزمن، وسنتناول في هذا المبحث كل من تعريف البنوك التجارية ونشأتها وخصائصها وأهدافها العامة.

المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك التجارية

لقد عرفت البنوك التجارية تطور عبر التاريخ البشري وفيما يالي نشأة البنوك التجارية ومراحل تطورها والتعريف الخاص بها.

1- نشأة البنوك التجارية:

يعود الأصل التاريخي لنشأة البنوك التجارية، إلى عملية حفظ النقود التي كان يقوم بها بعض الصاغة كعمل إضافي وفرعي بجانب أعمالهم الرئيسية في صنع المجوهرات والتجارة فيها، ولقد نشأة عملية حفظ النقود عند طائفة الصاغة بالذات لامتلاكهم خزائن قوية من الصلب يحفظون فيها سلعتهم النفيسة، وعندما يستلم الصائغ وديعة يستلم صاحبها إيصال يحمل مقدارها، وعند طلبها يستلم الصائغ هذا الإيصال ومن ثم يحصل على الرسم أو عمولة من المودع نظير خدماته، وبمرور الزمن اكتشف الصاغة أنه بعد تصفية عمليات السحب والإيداع اليومية تبقى بخزائنهم نسبة كبيرة من النقود المودعة إليهم طول أيام السنة عاطلة، فبدأ في إقراض هذا الجزء المتبقي وهي أخيراً لا تكفي وحدها بالقيام بمختلف العمليات لوحدها، ساهمت نظم الائتمان التي سبقت البنوك والتي مهدت لنشأتها فأصل كلمة مصرف في اللغة العربية مأخوذة من الصرف ويقصد بها المكان الذي يتم فيه الصرف، ويقابلها كلمة بنك ذات الأصل الأوروبي والمشتقة من الكلمة الإيطالية "بانكو" والتي تعني المنضدة أو الطاولة ويعود تاريخها إلى منتصف القرن 12 للميلاد¹.

تأسس أول بنك في مدينة البندقية عام 1157 يليه بنك برشلونة عام 1401 ثم بنك ريلتو الإيطالي عام 1587 بمدينة البندقية، ثم بنك أمستردام عام 1609، كما تأسس بنك إنجلترا عام 1694 وبنك فرنسا الذي أسسه نابليون عام 1800، أما على المستوى العربي فقد أسس بنك مصر في القرن 19، وهكذا نشأت البنوك وتكونت بوصفها مؤسسات مهمتها توفير الائتمان فقد كانت البنوك الأولى بنوك تجارية فقط تقتصر وتقرض، ثم تعددت وظائف البنوك وتنوعت وقامت إلى جانبها بنوك أخرى عديدة يقدم كل منها ائتمانا من نوع معين، وبذلك أصبحت البنوك في مجموعها ووظائف تتلخص في توفير الائتمان وتزويد الجماعة بالنقود وتنظيم تداولها وتوفير رؤوس الأموال، وهي تباشر عملها هذا برغبتها في تحقيق الأرباح².

¹ عبد الوهاب يوسف أحمد، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص:147.

² زياد سليم رمضان، البنوك التجارية، دار الميسر للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، طبعة 2، 1996، ص:27.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

ومع بداية النصف الثاني من القرن العشرين، أخذت الصياغة البنكية تشهد تغيرات متلاحقة يمكن رصدها وتقسيمها إلى أربعة مراحل وهي:¹

1-1- المرحلة الأولى (1950 - 1980): تميزت هذه الفترة بتحسين الصناعة البنكية وتمرسها خلف حدود جغرافية محمية بالأنظمة والقوانين، التي كانت تحد من المنافسة وتخلق مناخا شبه احتكاري.

1-2- المرحلة الثانية (1980 - 1990): تميزت هذه الفترة بتراجع دور الوساطة المالية وهي الفلسفة الأساسية التي قامت عليها فكرة البنوك نتيجة موجة من التحرر المالي العازم، والتي أدت إلى دخول منافسين جدد على جانبيين الأصول والخصوم وبدأت البنوك بتقديم ما يعرف بالخدمات الذاتية للبنوك، وذلك من خلال آلات الصرف الآلي التي تم نشرها.

1-3- المرحلة الثالثة (1990 - 1999): دخلت الصياغة البنكية هذه الحقبة وهي تقوم بنفس العمل الذي تعودت عليه وإنما بطريقة أكثر تقدما، وبدأت عملية تطوير آلات الصرف الآلي حيث أصبحت تقدم كشف حساب للزبون، وأدخلت مفهوم النقود البلاستيكية متمثلة في بطاقات الائتمان، وظهور وانتشار ما يعرف بالبنك المحمول الذي يمكن أن يؤدي لك الخدمة باستعمال الهاتف أو الكمبيوتر المحمول الموصول بشبكة الانترنت باستخدام النقود الالكترونية لإتمام عمليات الشراء والدفع.

1-4- المرحلة الرابعة (2000 - 2008): من خلال برامج الحاسب الآلي المتفوقة، والمخصصة للتعاملات التالية، أصبح بإمكان البنك إجراء صفقات لصالح زبائن بتكاليف أقل كثيرا من تلك التي تتقاضاها شركات بطاقات الائتمان، عن طريق استخدام "البطاقة الذكية" وهي بطاقة بلاستيكية مزودة بشريحة "CHIP" حوسبة قادرة على تخزين بيانات تعادل 500 ضعف ما يمكن أن تخزنه البطاقات البلاستيكية الممغنطة، وبخلاف ما عليه الحال في النقود الالكترونية التي تعتمد على البرمجيات فقط، فإنه يمكن استخدام البطاقات الذكية للدفع عبر الانترنت وفي الأسواق التقليدية.

2- تعريف البنوك التجارية:

لقد تعددت التعاريف الخاصة بالبنوك التجارية ومن بينها:

التعريف الأول: "البنوك التجارية عبارة عن مؤسسات ائتمانية غير متخصصة تضطلع أساسا بتلقي ودائع الأفراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل قصير ومزاولة عمليات الائتمان ذي الأجل الطويل كبنوك الرهن العقاري"².

التعريف الثاني: "وهي البنوك التي تعتمد على ودائع الأفراد والهيئات بأنواعها المختلفة سواء كانت تحت الطلب أو لأجل أو بإشعار، وإعادة استثمارها لفترات قصيرة الأجل أو تسهيلات ائتمانية يسهل تحويلها إلى نقدية حاضرة"³.

¹ محمد عقل مفاح، وجهات نظر مصرفية 1، مكتبة المجمع العربي، عمان، الأردن، طبعة 1، 2006، ص: 42 44 .

² محمد زكي شافعي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، لبنان، 1990، ص: 7.

³ خالد أمين عبد الله وحسن سعيد سعيتان، العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2008، ص: 21.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

التعريف الثالث: "هي بنوك تتعامل في ودائع العملاء وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي بقصد تحقيق عائد ملائما يمكن منه إثابة المودعين وفقا لأسعار العائد المتفق عليها معهم".¹

التعريف الرابع: "هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع التجارية للعائلات، مؤسسات والسلطات العمومية، ومن بين الاستخدامات المتاحة أمام هذه البنوك هي القيام بمنح القروض قصيرة الأجل أو القروض التجارية، انسجاما مع طبيعة الجزء الأكبر من موارده.²

ومن خلال التعريفات السابقة، البنك هو مؤسسة أو وحدة اقتصادية تتعامل بالنقد من خلال قبولها للودائع والمدخرات من مصادر مختلفة، وإعادة استثمارها في شتى نواحي الاستثمار المختلفة، بما فيها منح التسهيلات المصرفية لعملائها أو للغير والحصول على عوائد نتيجة قيامها بهذا النشاط.

المطلب الثاني: خصائص البنك التجاري

تعمل البنوك التجارية على تحقيق قدر كبير من الأرباح كغيرها من المؤسسات المالية التجارية و تتميز بعدة خصائص منها:³

- 1- تختص البنوك التجارية دون غيرها من المؤسسات والمشاريع التجارية بأن معظم أصوله تشكل حقوقا على مؤسسات وأشخاص في شكل ودائع مختلفة وتعتبر هي الوحيدة القادرة على خلق خصوم قابلة للتحويل من شخص لآخر، أو حتى من مؤسسة إلى أخرى باستخدام شيك، وتقوم بفتح حسابات جارية لعملائها وتحويلها إلى نقود ورقية أو العكس، ويكون ذلك بناء على طلبهم، وإجراء عمليات المقاصة لحسابهم ويكون ذلك بأدنى سرعة، وبأدنى جهد، فتقوم بذلك البنوك التجارية بأهم وظيفة وهي إدارة عرض النقود في المجتمع؛
- 2- من خصائصها أيضا أنها تختص بالقدرة على الإقراض، وهذا يتم بالوساطة بين المدخرين والمستثمرين "إيداع وإقراض" أو بخلق مصادر تمويل وإقراضها، ولهذا السبب تمارس البنوك أثرا فعالا على حجم الائتمان وتوزيعه بين مختلف القطاعات الاقتصادية في المجتمع؛
- 3- إن دور البنك المركزي في الإشراف والرقابة على الجهاز المصرفي لا يمكن القيام به دون قيام المصارف الأخرى بإمداده بالبيانات والقوائم المالية التي يستطيع من خلالها البنك المركزي مزاوله نشاطه في الإشراف والرقابة والتوجيه، وهي وظيفة لا يمكن تنفيذها إلا بمساعدة النظام المحاسبي في البنك؛
- 4- أنها أكثر البنوك مخاطرة في عملياتها مما يجعلها صارمة في ممارسة فعاليتها، وعليه فإنها تتحمل مسؤوليات جسيمة في إدارة الأموال؛⁴
- 5- يواجه البنك عن استثماره للأموال المتجمعة لديه عدّة خيارات قد تتعارض الواحدة منها مع الأخرى وتحوّل إلى محددات تعيق تحقيق بعضا من أهدافه وتتمثل هذه المحددات في:⁵

¹ زهير الحدرب ولؤي وديان، محاسبة البنوك، دار البداية، عمان، الاردن، طبعة 1، 2012، ص 9.

² الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 3، 2003، ص: 12.

³ شاكرا القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص: 26.

⁴ جعفر الجرار، بنوك العالم، دار النقاش، بيروت، لبنان، 1993، ص: 89.

⁵ زهير الحدرب ولؤي وديان، مرجع سبق ذكره، ص: 09.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

- السيولة الكافية؛
- تحقيق الربحية؛
- المساهمة في التنمية الاقتصادية.

المطلب الثالث: الأهداف العامة للبنوك التجارية

تسعى البنوك التجارية إلى تحقيق ثلاث أهداف رئيسية وهي:

1- الربحية:

تعتبر الوظيفة الأساسية لإدارة البنك التجاري، وهي تحقيق أقصى قدر ممكن من الأرباح ويعني تحقيق أرباح البنك أن تكون إيرادات البنك أعلى من تكاليفه، بحيث تشمل إيرادات البنك إجمالاً البنود التالية:

- الفوائد المدفوعة للتسهيلات الائتمانية؛
- العمولات الدائنة التي تتقاضاها البنوك مقابل خدماتها التي تقدمها للآخرين؛
- الأتعاب التي المقاضاة مقابل الخدمات التي تقدمها البنوك؛
- الأرباح المحققة من شراء وبيع العملات الأجنبية؛

إيرادات أخرى وتشمل الإيرادات الناجمة عن عمليات ليست من طبيعة عمت البنك مثل عوائد الاستثمارات في الأوراق المالية والعوائد الناجمة عن خصم الأوراق التجارية أي أرباح محققة من بيع البنك لأصل من أصول بسعر أعلى من قيمته الدفترية¹.

2- السيولة:

تعنى سيولة أي أصل من الأصول مدى سهولة تحوله إلى نقد بأقصى سرعة ممكنة وبأقل خسارة، ونعني بها أيضاً مقدار البنك على الوفاء بالتزاماته تجاه المودعين في حالة طلب هؤلاء سحب ودائعهم وتتكون سيولة البنك التجاري من مجموعتين²:

- السيولة الحاضرة؛

- السيولة شبه النقدية.

وكما يتضح من ميزانية البنك التجاري، تتكون السيولة الحاضرة من الأرصدة الحاضرة من نقود حاضرة في خزائن البنك المركزي وأرصدة نقدية مودعة في البنك المركزي والبنوك الأخرى، كما تتمثل السيولة شبه النقدية في الجوات المخصومة التي تتكون من أدونات الخزينة والأوراق التجارية المخصومة والتي يمكن إعادة خصمها بسهولة لدى البنك المركزي.

2-1 عوامل تحقيق السيولة: يعتمد تحقيق أقصى قدر ممكن من السيولة على عدّة عوامل أهمها:³

غازي عبد المجيد الرقيبات، المصارف والمؤسسات المالية المختصة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، الطبعة 1، 2014، ص: 57.¹
² عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، الإدارة الحديثة للبنوك التجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، الطبعة 1، 1991، ص: 93-95.
عبد الغفار حنفي، مرجع سبق ذكره، ص: 96-97.³

2- 1 - 1 - مدى استقرار الودائع: نلاحظ مثلا أن ودائع التوفير تتمتع بثبات نسبي نظرا لعددتها الكبير وطبيعتها المتصرفة بالتزايد عاما بعد عام، مما يطمئن البنك من ناحيتها وكذلك الحال بالنسبة لودائع بإخطار مسبق والودائع لأجل يمكن القول إذا بأنه كلما كانت نسبة الودائع لأجل على إجمالي الودائع كبيرا كلما شعرت إدارة البنك التجاري بالارتياح بدرجة أكبر ودليلا على توفير السيولة.

2- 1 - 2 - قصر مدة التسهيلات الائتمانية: كلما قصرت مدة التسهيلات التي يمنحها البنك التجاري كلما زادت السيولة، لأنها تعني أن الأموال الممنوحة ستعود بسرعة، كما أن القروض طويلة الأجل لا توجي لإدارة البنك بالاطمئنان لأن الظروف الاقتصادية قد تتغير على المدى الطويل.

إن هدف السيولة هو هدف مهم وأساسي حسب رأينا خاصة في حالة البنك التجاري، حيث يمكن لبنوك الأعمال مثلا أن توجل سداد ما عليها من مستحقات، ولو لبعض الوقت فإن أي تردد للبنك التجاري في تلبية طلب بعض المودعين لسحب أموالهم قد يؤدي إلى زعزعة ثقة المودعين، ويدفعهم فجأة إلى المطالبة باسترجاع أموالهم، مما قد يعرض البنك للإفلاس وقد يتأثر النظام المصرفي كله ما لم يتدخل البنك المركزي للتدراك الوضع في بعض البلدان تضع السلطات النقدية نسب قانونية للسيولة.

3- الأمان:

نقصد بالأمان ذلك المتوفر للطرفين هما:¹

3-1- المودعون: فبخصوص أمان المودعون على إدارة البنك أن تراعي عدم المساس بودائعهم وذلك لتحديد حد أقصى للخسائر التي يمكن أن يتحملها في نشاطه المعتاد، يمكن أن يكون هذا الحد هو رأس مال البنك التجاري، فكما هو معلوم فإن رأس مال البنك الصغير نسبيا ولا يمثل سوى 10% من إجمالي الأصول، لذلك يجب أن لا تتجاوز خسائر النشاط البنكي هذا الحد، لأنها قد تمتص جزء من أموال المودعين.

3-2- البنك: اما بالنسبة لأمان البنك فهو يعني مدى ثقة إدارة البنك بأن التسهيلات المصرفية التي تمنح سوف يتم تسديدها في تواريخ استحقاقها المحددة ليتم إقراضها مجددا أو الحصول على أكبر عائد ممكن من أجل ذلك يجب أن يضع قواعد محددة للإقراض تقلل قدر الإمكان مقدار المخاطر المصرفية.

3-3- قواعد الإقراض بالنسبة للبنك: ومن أهم هذه القواعد نذكر:²

- سمعة العميل المقترض ومدى انتظامه في الوفاء بالتزاماته؛
- مكانة المؤسسة المعنية في السوق بين المنافسين؛
- المركز المالي للمؤسسة وملائمتها، ومدى توازن هيكلها المالي؛
- حجم القرض المطلوب ومدى وجود تناسب بينه وبين دخل المقترض؛
- مدة القرض فكلما قصرت المدة كلما ساعد ذلك على التقدير الأمثل للمخاطر المحيطة به؛

أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2003/2002، ص: 15.¹
أحمد صلاح عطية، المرجع نفسه، ص: 17.²

- الضمانات المقدمة ومدى ملاءمتها وإمكانية المراقبة.

المبحث الثاني: التنظيم في البنوك التجارية

أن الخدمات المقدمة من طرف البنوك التجارية والوظائف التي تؤديها في العصر الحديث تحكمها مجموعة من المبادئ والأنظمة المتبعة من طرف هذه البنوك، وقد تم التطرق في هذا المبحث إلى كل من المبادئ التي تحكم التزام البنوك، وهيكلها التنظيمي والنظام المحاسبي لها.

المطلب الأول: المبادئ التي تحكم التزام البنك

يوجد عديد من المبادئ الهامة التي تلتزم بها البنوك في أداء وظائفها، وذلك لكتساب ثقة المتعاملين وتنمية معاملاتها ومن أهم هذه المبادئ ما يالي:

1 - السرية:

إن المعاملات بين البنك وعملائه تقوم على الثقة المطلقة فيه، وفي العاملين لديه، فالمودع حينما يودع أمواله بالبنك إنما يعهد إلى هذا الأخير ببعض خصوصياته التي تعد من أسراره الخاصة، فلا يجوز للبنك أن يذيعها وإلا انصرف عنه المودعين، وكذلك فإن من المقترضين من البنك من يعتبرون حاجتهم إلى القرض سرا خاصا بهم، وأذعته تضر بسمعتهم المالية وتزعزع الثقة فيهم، لهذا فإن التزام البنك بالسرية في معاملاته، إنما هو التزام عام تقتضيه أصول المهنة، وظروف معاملاته التي تتسم بحساسية فائقة الحد، ولا يجوز للبنك أن يمد أي شخص كان ببيانات عن احد المتعاملين معه إلا بأذن من هذا الأخير، ويستثنى الالتزام بمبدأ السرية عند طلب جهة رقابية عامة في الدولة بيانا عن احد المتعاملين مع البنك¹.

2 - حسن المعاملة:

إن المعاملة الحسنة التي يلقاها عميل البنك من العاملين فيه، هي الأساس في تحويل العميل العرضي إلى عميل دائم، وهي التي تجذب العميل إلى التعامل مع بنك بذاته مادامت الخدمات المصرفية التي يقدمها كافة البنوك واحدة، وواجب البنك أن يعني عناية فائقة في اختيار العاملين فيه، ويعمل على تدريبهم بما يمكنهم من تقديم خدمة مصرفية ممتازة إلى عملائه، ويجب أن يكون المصرفي صريحا وحازما في تقريره للأجور، متقد الذاكرة، قوي الملاحظة حتى يستطيع أن يحكم بسرعة على أحوال العميل، ويجب أن يتصف بالشجاعة التي تجعله يقول لا دون حرج، مهما كانت العلاقة الشخصية التي تربطه بالعميل، ويجب أن يتسم بالبشاشة التي تحبب الناس فيه، كذلك فإن نبرة الإخلاص في صوت المصرفي، وما يبديه من شعور بالحرص على مصلحة عملائه لها اثر خاص لدى العميل².

¹ محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة 2، 2014، ص: 26.

² محمد عبد الفتاح الصرفي، نفس المرجع، ص: 27.

3 - الراحة والسرعة:

إن إحساس العميل بالراحة عند وجوده بالبنك، يغيره على كثرة التردد عليه لهذا تسعى البنوك إلى توفير أكبر قدر من الراحة للعميل، ومن إعداد أماكن مناسبة لاستقبالهم لقضاء وقت الانتظار، فضلا عن استخدام أجهزة تكييف الهواء.

وليس معنى العمل على راحة العميل إن يتقاعس العاملون في البنك على تلبية طلباتهم بالسرعة الواجبة، فالمتردد على البنك يهمله إن ينصرف في أسرع وقت مهما كانت الراحة التي يتمتع بها أثناء الانتظار، ولهذا يجب إن توضع الإجراءات الروتينية للعمل داخل البنك، بحيث تكفل الخدمة السريعة للعملاء دون تعقيد أو تسويق.

ومما يساعد على السرعة في انجاز الأعمال بالبنك استخدام الأجهزة الآلية الحديثة التي تكفل استخراج البيانات المعقدة في لحظات، وتحقيق الدقة في تلك البيانات وتساعد على حفظ المستندات بالأسلوب السليم مما يمكن من استخراج ما يلزم في اقصر وقت ممكن، وتتيح الاتصالات السريعة بالفروع أو المراسلين.¹

4 - كثرة الفروع:

إن البنوك العامة والتجارية خاصة تسعى دائما الى توسيع نشاطها وذلك بفتح فروع لها في المناطق التي تأمل أن يغطيها نشاطها، وكثرة الفروع وانتشارها في مناطق جغرافية مختلفة تعود على البنك بفوائد كثيرة نذكر منها:²

- تسهيل على عملاء البنك إجراء معاملاتهم وذلك بعدم الانتقال إلى إدارة البنك وما يترتب على ذلك من وقت ومال؛

- البنك ذو الفروع الكثيرة يتمتع بمزايا المشروعات الكبيرة، فيتمكن من تقسيم العمل على نطاق واسع، ويقل عنده الاحتياطي النقدي اعتمادا على تبادل المساعدات بين الفروع؛

- توزيع المخاطر التي يوجهها البنك على جهات مختلفة فإذا كسدت صناعة ما في منطقة جغرافية، فإن هذا الكساد لن يؤثر إلا على الفروع الموجودة بهذه المنطقة فقط، ويمكن تعويض خسارة هذا الفرع بالإرباح الناتجة عن عمليات فروع أخرى؛

- السهولة والسرعة وقلة التكاليف التي يتحملها البنك عند تحويل النقود من جهة لأخرى، وذلك بعدم الاستعانة بالمراسلين ومنحهم عمولات من عمليات التحويل.

¹ محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة 1، 2006، ص: 28.
² محمد عبد الفتاح الصرفي، المرجع نفسه، ص: 29.

لقد اختلفت الأشكال التنظيمية للبنوك التجارية حيث يختلف كل شكل منها باختلاف الخدمات التي يقدمها البنك، لذا تقوم البنوك التجارية بوضع هيكلها التنظيمي الخاص والمناسب لها.

1- تعريف الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية:

لتعريف الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية وجب أولاً التطرق إلى تعريف التنظيم الإداري.

1-1- تعريف التنظيم الإداري: هناك العديد من التعريفات لتنظيم الإداري ومن جملة هذه التعريفات نذكر:

التعريف الأول: يعرف التنظيم الإداري على " أنه ترتيب الأفراد والموارد لإنجاز مهام تخدم هدفا إداريا"¹.

التعريف الثاني: إن التنظيم الإداري يعرف على " أنه مجهود إداري يبذل بين مجموعة من الأفراد المشتركين معا لتنفيذ أعمال معينة لتحقيق هدف أو أهداف محددة"².

التعريف الثالث: التنظيم الإداري عبارة " عن عملية وضع نظام للعلاقات المنسقة إداريا وتحديد للوظائف المختلفة وتكون للوحدات الإدارية"³.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكننا وضع تعريف شامل للتنظيم الإداري فهو عبارة عن عملية ترتيب وتنسيق الموارد البشرية والمعلوماتية والمادية والمالية المطلوبة لإنجاز مهام تحقق هدف أو أهدافا هامة للبنك، ويمكن استنتاج ثلاثة مكونات للتنظيم في هذه التعاريف السابقة وهي:

- توجد سلطة إدارية مركزية تنسق فيما بين مجموعة من الأفراد؛

- الأفراد أو العمال الذين يقومون بأداء الأعمال أو الأنشطة؛

- وجود أكثر من مستوى إداري داخل البنك، أي يوجد تدرج إداري.

1-2- تعريف الهيكل التنظيمي: هنالك عدد كبير من التعريفات الخاصة بالهيكل التنظيمي للبنوك التجارية

ومنها:

التعريف الأول: يعرف الهيكل التنظيمي على أنه "البناء أو التصميم الذي يتضح منه الأعمال الخاصة بالمنظمة واللازمة لتحقيق أهدافها، وسلطات من يقوم بها، والعلاقة فيما بينها"⁴.

التعريف الثاني: يعرف على أنه "عبارة عن توزيع المهام والأدوار عن طريق إشراف سلطات عليا معينة تنظم العمل"⁵.

¹ طارق طه، إدارة البنوك نظم المعلومات المصرفية، دار الكتب، الإسكندرية، مصر، 2000، ص: 227.

² حامد أبو زيد الدسوقي، إدارة البنوك 2، الدار الجامعية للنشر، القاهرة، مصر، دون ذكر سنة نشر، ص: 103.

عبد الغفار حنفي، النظم والإدارة، دار الشروق للنشر، مصر، 2000، ص: 66.³

⁴ حامد أبو زيد الدسوقي، إدارة البنوك 1، الدار الجامعية للنشر، القاهرة، مصر، دون ذكر سنة نشر، ص: 105.

⁵ سيد الهواري، إدارة البنوك دراسة في الأساسيات، مكتبة عين شمس، القاهرة، مصر، 1987، ص: 29.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

التعريف الثالث: يمكن القول أنه "ذلك الكيان أو الإطار الذي يعبر عن ترتيب أقسام وأجزاء البنك، وعلاقات السلطة بداخله وشبكة الاتصالات التي تربط أفراد وأقسامه، ونمط تجميع أنشطته"¹.

ومن خلال ما سبق يمكن القول: أن الهيكل التنظيمي للبنك هو تنظيم خاص للموارد البشرية من خلال تدرج قدراتهم واختصاصاتهم ومسئولياتهم، وبالتالي تدرج قراراتهم وذلك لتحقيق الأهداف البنكية المسطرة.

2- تصاميم الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية:

لا تختلف الأسس التي يقوم عليها الهيكل التنظيمي الإداري للبنوك التجارية عما يقوم عليه التنظيم الإداري لأي مؤسسة أخرى، إلا فيما يتعلق بالظروف التي تميز البنك عن غيره من المؤسسات الأخرى، وهناك العديد من التصميمات أو المداخل التي يستخدمها البنك في إعداد هيكله التنظيمي الخاص به وتكون حسب الأنشطة التي يمارسها البنك وهي كما يلي²:

2-1- التصميم الوظيفي: هو تصميم يعتمد على المدخل الوظيفي في تقسيم نشاطات البنك ووضعه إي الوحدات التي تجمع فيها المهام المتشابهة والأشخاص ذو المهارات المتشابهة ويكون هذا التقسيم في المراكز الرئيسية للبنوك، حيث نجد في العادة المركز الرئيسي للبنك يتكون من عدد من الإدارات الوظيفية المختلفة.

2-2- التصميم الخدمي: وهذا النوع من أنواع التصميم يقسم الأعمال وفقا لأنواع الخدمات التي يؤديها البنك، وتضم الخدمات المتكاملة وذات الصلة الوثيقة مع بعضها ويعهد بها إلى وحدة إدارية تختص بها، ويتميز هذا النوع من التصميمات بالتخصص الرفيع في العمل، ويحقق الوفرة في العمالة والمعدات ويؤدي إلى رفع كفاءة الخدمة للعملاء.

2-3- التصميم الجغرافي: يتبع هذا التصميم إذا امتد نشاط البنك فغطي مناطق جغرافية متباعدة، حيث تنشأ في كل منطقة واحدة إدارية لخدمة العملاء بها ويترتب على الأخذ بهذا التصميم إن تنتوع الوحدات الإدارية (الفروع) وفقا للظروف الإقليمية التي تقوم على خدمتها، فتكيف نشاطها ليتلاءم مع حاجات العملاء ورغباتهم.

2-4- التصميم على أساس العملاء: يقتضي هذا التصميم أنشأ وحدات إدارية بالبنك لكي تختص كل منها بفئة من العملاء متى تباينت فئاتهم ووفقا لنشاطهم النوعي أو شكلهم القانوني أو قيمة معاملاتهم أو غير ذلك من العوامل الأخرى.

وفي العادة يكون هذا التصميم مدرجا تحت التصميمات السابقة فيتخذ شكل التصميم الفرعي أسفل التصميم الوظيفي أو الخدمي أو الجغرافي.

¹ محمد سعيد سلطان، وآخرون، إدارة البنوك، مؤسسة شباب الإسكندرية، مصر، 1989، ص: 385.
² دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، الطبعة 1، 2012، ص: 84 85.

2-5- التصميم على أساس العمليات: ويتمثل هذا التصميم في تقسيم العمل على أساس تسلسل العمليات المتعلقة بالخدمات المصرفية، فتختص كل وحدة إدارية بالمرحلة الأولى من العملية ووحدة ثانية بالمرحلة الثانية، وهكذا حتى تتجز العملية بكاملها، كما قد يكون التصميم على أساس نوع العمليات الجزئية التي تجمعها وظيفة واحدة كتقسيم إدارة الأوراق المالية إلى أقسام للكوبونات و الحفظ والبورصة وما إلى ذلك.

3- أقسام الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية ومستويات السلطة الإدارية فيه:

أن لكل بنك تجاري هيكله التنظيمي الخاص به ولكل هيكل تنظيمي أقسامنا متنوعة ومستويات لسلطة الإدارية التي يقوم من خلالها البنك التجاري بمختلف وظائفه وخدماته.

3-1- أقسام الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية: ويمكن تقسيم هذه الأقسام إلى مجموعتين: ¹

3-1-1 - المجموعة الأولى: الأقسام الإدارية

- قسم الحسابات العامة؛

- قسم المراجعة؛

- قسم العلاقات العامة والمراسلات؛

- قسم السكرتارية؛

- قسم الشؤون البشرية؛

- قسم الشؤون القانونية؛

- قسم الاستعلامات؛

- قسم البحوث المالية والاقتصادية؛

- قسم التخطيط والمتابعة؛

- قسم التسويق المصرفي؛

- قسم التفتيش؛

- قسم الفروع الخارجية.

3-1-2 - المجموعة الثانية: وتقوم هذه الأقسام بالاتصال المباشر بالعملاء لأداء الخدمات المصرفية

لهم وتسمى الأقسام الفنية كما تقوم بتنفيذ العمليات التي يتكون من مجموعها نشاط البنك التجاري ونذكر منها:

- قسم الخزينة؛

- قسم مراكز العملاء؛

¹ فائق شقير، وآخرون، محاسبة البنوك، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الاردن، الطبعة 2، 2002 ص: 29.

- قسم الحسابات الجارية؛

- قسم الودائع؛

- قسم حسابات صندوق التوفير؛

- قسم الأوراق التجارية؛

- قسم الأوراق المالية؛

- قسم الاعتماد المستندي؛

- قسم مقاصة البنوك.

4- مستويات السلطات الإدارية في الهرم التنظيمي:

وهناك ثلاثة مستويات للسلطة في الهرم التنظيمي وهي:¹

4-1- السلطة العليا: وتتمثل في مجلس الإدارة والمدير العام وتقع على رأس الهرم التنظيمي، وهي مركز السلطات حيث تسن القوانين وترسم الخطط وتحدد الأهداف وتستمد قوة سلطتها من حق الملكية حيث تمثل المالكين الشرعيين للبنك.

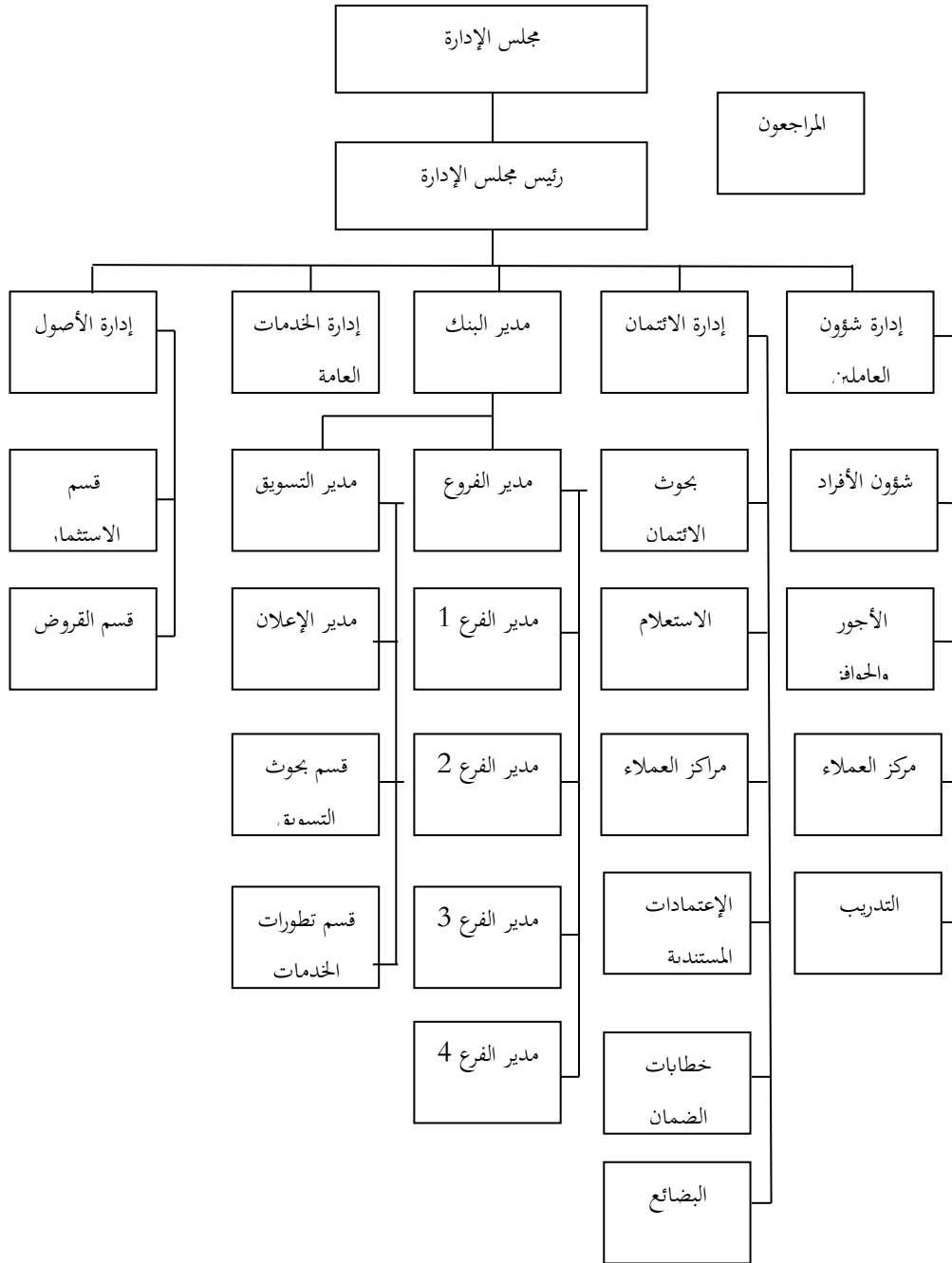
4-2- الإدارة المتوسطة: تشكل هذه الإدارة همزة الوصل بين الإدارة العليا والإدارة الدنيا وبقد ربما تطبق الأوامر تساهم في تنفيذها بسبب موقعها الوسيط، فهي تساهم وتؤثر في قرارات الهيئة العليا حيث أنها غالبا ما تستشار في هذه القرارات إذ تطلع منها السلطة العليا على آراء السلطة التنفيذية.

4-3- السلطة التنفيذية: وهي تمثل قاعدة الهرم التنظيمي الإداري في البنوك التجارية ويمكن تحديدها بالأجهزة التنفيذية العاملة في فروع البنك المنتشرة داخل البلد وخارجه، وتمثل عادة القطاع الأكبر من العاملين بالبنك².

¹ محمد عبد الفتاح الصرفي، مرجع سبق ذكره، ص: 133.

² دريد كامل آل شبيب، مرجع سبق ذكره، ص: 96.

الشكل رقم (1 - 1) : الهيكل التنظيمي لبنك تجاري



المصدر: محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة 2،

2014، ص: 129.

المطلب الثالث: النظام المحاسبي في البنوك التجارية

لكل مؤسسة نظام محاسبي خاص بها والبنوك التجارية كأى مؤسسة أخرى لها نظام محاسبي خاص بها يشمل جميع العناصر المادية والمعنوية لهذه البنوك.

1- تعريف النظام المحاسبي:

يقصد بالنظام بشكل عام مجموعة الأشياء المادية والمعنوية وخصائصها والعلاقات المتشكلة فيما بينهما، بغرض القيام بوظائف معينة لتحقيق أهداف محددة في ظل ظروف محددة.

والنظام المحاسبي هو مجموعة العناصر المادية والمعنوية المستخدمة في تنفيذ العمل المحاسبي وتنظيم وإنجاز الدورة المحاسبية الكاملة¹.

2- خصائص النظام المحاسبي للبنوك:

وهناك العديد من الخصائص ويمكن ذكر ما يالى²:

2-1- الدقة والوضوح في المصطلحات والتسميات وطرق القيد والمعالجة بالأمانة والسرعة، في تسجيل العمليات المختلفة واستخراج أرصدة العملاء أولاً بأول، وعلى البنك أن يوازي بين السرعة والدقة؛

2-2- تتميز عمليات البنوك بتشابهها وكثرتها وتكرارها، لذلك يجب اختيار الطريقة المحاسبية الملائمة؛

2-3- ضرورة تقسيم العمل وبشكل خاص، فصل وظيفة المحاسبة عن باقي عمليات البنك خاصة عمليات الصندوق؛

2-4- تصميم الدورة المحاسبية بشكل يتحاشى التكرار بين موظف وآخر؛

2-5- يمتاز البنك عن غيره من المؤسسات بأن معظم إيراداته على شكل فوائد وعمولات، لأنه أصلاً قائم على تقديم خدمات للعملاء مقابل أجره معينة تسمى عمولة؛

2-6- يمتاز عمل البنك بالسرعة والمرونة وبالتالي يجب أن يكون النظام المحاسبي للبنك مرناً وقادر على إعداد البيانات والكشوفات وتقديمها للجهات الإدارية، التي تستخدمها في الوقت المناسب للمساعدة في اتخاذ القرارات السليمة؛

2-7- يتم في البنك تسجيل وإثبات قيم موجودة بالبنك ولكنها غير مملوكة له مثل الكمبيالات المودعة برسم التأمين أو التحصيل وكذلك الحال في الأوراق المالية وهذا الحال يقتضي الاستعانة بالقيود المحاسبية النظامية.

خليل الدليمي، مبادئ المحاسبة المالية ج1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، طبعة1، 2005، ص: 24. ¹
فائق شفيق، وآخرون، محاسبة البنوك، دار الميسرة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، طبعة 2، 2002، ص ص: 29 30.

3- عناصر النظام المحاسبي للبنوك التجارية:

تختلف طبيعة العمليات وأوجه النشاط التي تقوم بها المشروعات لذا تختلف النظم المحاسبية التي تتبع كل منهما، إلا أنه لا بد أن توفر عناصر أساسية يمكن اعتبارها عوامل مشتركة في جمع النظم المحاسبية وهي:¹

3- 1 - النظرية المحاسبية: يقوم النظام المحاسبي المصرفي على أساس نظرية القيد المزدوج، التي تنص

على أن كل عملية تجارية ذات أثر مالي تؤثر على طرفين، تجعل أحدهما مدينا والآخر دائن بنفس القيمة.

3- 2 - الطريقة المحاسبية: يقوم النظام المحاسبي المصرفي على استخدام طريقة الدفاتر المساعدة من

يوميات وأستاذ والدفاتر العامة أو المركزية من يوميات وأستاذ، وتعرف هذه بالطريقة الفرنسية، وتختلف عن

الطريقة الانجليزية في أن مجاميع اليوميات المساعدة في الطريقة الثانية، ترحل مباشرة إلى دفتر الأستاذ

العام، دون إثباتها في دفتر اليومية المركزية.

3- 3 - المجموعة المستندية: وهي المستندات الأصولية التي تشكل مصدر للقيد في المجموعة الدفترية

المحاسبية، كشعارات الخصوم والإضافة مدينا ودائنا وفيش والإيداع والشيكات والأوراق التجارية.

3- 4 - المجموعة الدفترية: ويتم التسجيل في هذه الدفاتر من واقع المستندات ووفقا لنظرية القيد المزدوج

السابق بيانها، أما ماهية هذه الدفاتر فتحدها الطريقة المحاسبية المتبعة.

3- 5 - القوائم المالية والكشوفات الإحصائية: وتشمل قائمتين الدخل والمركز المالي بالإضافة إلى تقارير

وكشوفات ودراسات إحصائية، تعد لأغراض معينة وبصفة دورية أو غير دورية، وتختلف هذه من حيث

أنواعها وكيفية تنظيمها ومواعيد تنظيمها والجهة التي ستقدم إليها والمعلومات التي يجب أن تحتويها.

3- 6 - الإجراءات الرقابية: وتشمل وسائل الرقابة المحاسبية والإدارية والظبط الداخلي، تعمل جميعها

لضمان دقة وصحة الأعمال المحاسبية وسلامة الأصول المختلفة، والتأكد من تنفيذ التعليمات الإدارية ومنها

التدقيق والتفتيش وموازن المراجعة الدورية والتأمين على الممتلكات ورقابة الأداء.

3- 7 - الموظفين: وهم اللذين توكل إليهم مهام تنفيذ النظام، فيجب أن يستوعبوا هؤلاء خطوات النظام

وإجراءاته كي يتمكنوا من القيام بالمهام المحاسبية على خير وجه.

3- 8 - التعليمات الإجرائية: وتحدد العمليات الكتابية والمحاسبية للأزمة، لتسجيل المعلومات في

المستندات والدفاتر وطرق إجراء تلك العمليات ومواعيدها، بالإضافة إلى عمليات مراجعة القيود والتحقق من

إتباع التعليمات الموضوعية.

¹ خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، الطبعة 6، 2009، ص ص: 45 46.

3-9 - الآلات والمعدات: وتستخدم الآلات في الأنظمة المحاسبية لإدخال البيانات في النظام لأول مرة، ولمعالجة هذه البيانات ومن ثم إعداد القوائم المالية والتقارير الخاصة، وقد يساعد استخدام الحاسوب الآلي في معالجة كميات كبيرة من البيانات بحيث تستخلص نتائجها بسرعة كبيرة بالمقارنة مع ما يمكن تحقيقه يدويا¹.

المبحث الثالث: ميزانية البنك التجاري وآلية سيرها

تعتبر الميزانية الصور الفوتوغرافية للوضع المالية لأي مؤسسة أو بنك تجاري، فهي عبارة عن وثيقة تتضمن تقرير لمختلف الحقوق التي يمتلكها المشروع، وكذلك لمختلف الديون التي يلتزم بها المشروع اتجاه الغير، وقد تم في هذا التطرق في هذا المبحث الى تعريف الميزانية ومكوناتها وكل من عمليات البنوك.

المطلب الأول: الميزانية العمومية للبنك التجاري

تعتبر البنوك التجارية من أكثر أنواع البنوك أهمية وذلك نظرا للنشاط الذي يتميز به، والذي يتضح من خلال النظر إلى ميزانيتها، وباعتبار هذه الأخيرة مرآة لنشاط البنك وميكانزمات البنك التجاري.

1- تعريف الميزانية العمومية للبنك التجاري:

لقد تعددت التعاريف فيما يخص الميزانية العمومية ومن هذه التعاريف نذكر:

التعريف الأول: من المعروف أن ميزانية البنك التجاري، كأى مؤسسة أخرى هي عبارة عن وثيقة تتضمن مختلف الحقوق أو بنود القيم التي يملكها البنك، وكذلك مختلف الديون أو بنود القيم التي يلتزم بها اتجاه الغير².

التعريف الثاني: يمكن تعريف الميزانية أنها كشف شامل لأصول وخصوم البنك، يقوم بالقيم الحقيقية كما يتم فيها عرض الوضع المالي للبنك في نقطة زمنية معينة³.

التعريف الثالث: الميزانية عبارة عن كشف أو قائمة تتضمن في نهاية السنة المالية للبنك، وبعد إعداد حساب الأرباح والخسائر وإجراء التسويات الجردية، وتحتوي على موجودات البنك ومطلوباته، مرتبة حسب القواعد المحاسبية المتعارف عليها⁴.

ومن التعاريف السابقة نجد أن الميزانية عبارة عن صورة فوتوغرافية للوضع المالية للبنك في تاريخ محدد تحتوي على جانبين، جانب الاستخدامات أي حقوق البنك وجانب الموارد أي إلتزامات البنك اتجاه

1 عبد الاله نعمه جعفر، النظم المحاسبية في البنوك وشركات التأمين، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، الطبعة 1، 2007، ص: 29. 2 محمد عبد العزيز عجمية، مصطفى رشدي شبيحة، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية الدولية، دار الكتب، الإسكندرية، مصر، 1997، ص: 129. 3 جنان رضوان حلوة، نظرية المحاسبة، الكتاب والمطبوعات الجامعية، حلب، سوريا، 1991، ص: 218. 4 فائق شفيق، وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 313.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

الغير، فهي وثيقة محاسبية تظهر ذمة البنك وتهتم بالعناصر القابلة للتقييم بالنقود فقط، والفرق بين مجموع الاستخدامات ومجموع الموارد يعطي لنا صافي المركز المالي للبنك.

2- مكونات الميزانية العمومية للبنك التجاري:

لقد جرت العادة على ترتيب الموجودات (الاستخدامات) حسب سيولتها أي حسب سهولة تحويلها إلى نقد جاهز، ويتكون جانب الموجودات من أربعة مجموعات، أما المجموعة الأولى فهي الموجودات الحاضرة (الجاهزة) والمجموعة الثانية هي الموجودات المتداولة والمجموعة الثالثة الموجودات الثابتة ثم مجموعة الأرصدة المدنية، كما جرت العادة على ترتيب المطلوبات (الموارد) حسب قرب مواعيد استحقاقها والوفاء بها، وتأتي المطلوبات المتداولة ثم المطلوبات الثابتة أو طويلة الأجل ثم الأرصدة الدائنة الأخرى، كما جرت العادة في البنوك إعداد الميزانية بثلاثة نماذج حساب الغرض الذي تعد إليه. فنموذج الأول يعد لإدارة البنك والثاني يتم إرساله إلى البنك المركزي، أما الثالث فهو للنشر في الصحف¹.

3 - قواعد تحليل الميزانية العمومية للبنوك التجارية

عند تحليل الميزانية العمومية لأحدى البنوك التجارية يجب مراعاة القواعد الآتية:²

3- 1 - إن ميزانية البنك التجاري تمثل تحليل للعمليات في لحظه زمنية معينة، وتشير إلى أرصدة في نقطة من الزمن؛

3- 2 - إن أية معاملة يقوم بها البنك التجاري يجب إن تقيد قيدها مزدوجاً في جانب الموجودات، ومرة في جانب المطلوبات، فلوان البنك اشترى موجوداً من الموجودات فان البنك يكون مديناً بقيمة الموجود في جانب المطلوبات لصاحب الموجود، ودائناً بقيمته في جانب الموجودات، أي عند حصوله على موجودات إضافية، فانه يخلق في الوقت ذاته ديوناً على نفسه بنفس القيمة، وبفس المنطق عندما يبيع أو عندما يحفظ موجودات من موجودات فانه يتحرر من دين في الديون عليه، بنفس القيمة أيضاً، فالتعبير الذي يطرأ على قيمة الموجودات يقابله بالضرورة تغيير مماثل في قيمة المطلوبات؛

3- 3 - إستناد إلى ما تقدم تقوم الميزانية العمومية للبنك التجاري على المعادلة التالية:

$$\text{موجودات} = \text{مطلوبات}$$

3- 4 - إن الميزانية الموحدة للبنك التجاري تشتمل على جميع الفقرات الواردة في الميزانية العمومية للبنك التجاري الواحد باستثناء فقرتين:

- أرصدة لدى البنوك التجارية الأخرى؛

¹ فائق شقير، وآخرون، المرجع نفسه، ص: 315.
² فلاح الحسيني، مؤيد عبد الرحمن النوري، إدارة البنوك مدخل كمي وإستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص: 37.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

- صكوك ومسحوبات قيد التحصيل وأرصدة وصكوك مستحقة للدفع.

الجدول رقم (1 - 1): نموذج لميزانية عمومية لبنك تجاري

السنة السابقة	السنة الحالية	البيان	السنة السابقة	السنة الحالية	البيان
		<ul style="list-style-type: none"> - حسابات جارية وودائع تحت الطلب وودائع التوفير - وودائع لأجل وخاضعة لإشعار - وودائع البنوك بأرصدها الدائنة - وودائع وأرصدة للبنوك المحلية - وودائع وأرصدة للبنوك خارج الدولة - المبالغ المقرضة من البنوك المحلية - المبالغ المقرضة من البنوك خارج الدولة - تأمينات نقدية مختلفة - <u>مخصصات مختلفة</u> - مخصص ترك الخدمة - مخصص الضرائب - مخصص الديون المشكوك فيها - مخصصات أخرى - مطلوبات أخرى (ترفق بها جدول تفصيلي) - رأس المال المدفوع - احتياطي قانوني - احتياطات أخرى - أرباح مدورة 			<ul style="list-style-type: none"> - <u>نقدي الصندوق ولدى البنوك</u> - نقدي لدى الصندوق ولدى البنوك المحلية - أرصدة لدى البنوك خارج الدولة - <u>محفظه الأوراق المالية</u> - أذونات الخزينة - سندات حكومية بكفالة حكومية - اسهم وسندات قابلة للتداول - اسهم وسندات غير قابلة للتداول - كمبيالات مخصومة - حسابات جارية مدينة - سلف وقروض مستغلة - <u>موجودات ثابتة بعد الاستهلاك</u> - أثاث - آلات ومعدات - عقارات وأراضي - موجودات أخرى (يرفق بها جدول تفصيلي)
		المجموع			المجموع
		<ul style="list-style-type: none"> - <u>الحسابات النظامية</u> - تعهدات البنك مقابل إعمادات - تعهدات البنك مقابل كفالات - تعهدات البنك مقابل التزامات أخرى 			<ul style="list-style-type: none"> - <u>الحسابات النظامية</u> - تعهدات العملاء مقابل إعمادات - تعهدات العملاء مقابل كفالات - تعهدات العملاء مقابل التزامات أخرى
		المجموع			المجموع

المصدر: فائق شقير، وآخرون، محاسبة البنوك، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، الطبعة 2، 2002،

ص: 317.

المطلب الثاني: موارد وإستخدامات البنوك التجارية

للإحاطة بالأعمال التي تقوم بها البنوك التجارية لابد من مراجعة ميزانيتها السنوية التي تبين الموارد التي توافرت لها وأوجه استخدام هذه الموارد، لذلك فإن ميزانية البنك التجاري تتألف من جانبين، جانب الخصوم أو «المطلوبات» وهي تمثل الموارد التي دخلت البنك والتي تعتبر ديناً عليه، وجانب الأصول أو «الموجودات» وهي تمثل أوجه استخدام موارد البنك.

1- موارد أموال البنك التجاري (جانب الخصوم):

يبين جانب الخصوم مجموعة الموارد لدى البنك التجاري، وهذه البنود التي تكون إجمالي موارد البنوك التجارية وهي:

1-1 حساب رأس المال: ويتألف حساب رأس المال من أربعة بنود أساسية وهي:

1-1-1 رأس المال الأساسي: يتألف من الأموال التي يدفعها أصحاب البنك التجاري لتكوين رأس المال الاسمي للبنك، وهو لا يشكل إلا نسبة ضئيلة من إجمالي الخصوم وهو بمثابة حساب مدين للمؤسسين¹.

ومع ذلك فهو يعتبر مؤشر المتانة للمركز المالي للبنك وعادة تفرض التشريعات المصرفية حدوداً دنياً على رأس المال ولا تمنع من زيادته بعد التأسيس، ولكنها تحول دون سحبه إلا في حالة إشهار الإفلاس أو لمواجهة خسارة ما².

1-1-2 الاحتياطي: هو عبارة عن مبالغ يقطعها البنك من إرباحه سنة بعد أخرى ويحتفظ بها في حساب خاص لتدعيم حساب رأس المال، وحماية للمودعين، ويعتبر الاحتياطي مصدراً من مصادر التمويل الداخلية وهو من طبيعة رأس المال نفسها فكلما زادت الاحتياطات زاد ضمان المودعين في البنوك، كما أنه لا يجب المغالاة في تكوينها وإلا أصبح العائد على مجموع الأصول الممثلة لحقوق المساهمين غير مجازة لهم لاستثمار أموالهم³.

والاحتياطات نوعين هما⁴:

أ- الاحتياطي الخاص أو الاختياري: وهو احتياطي يكونه البنك من تلقاء نفسه من غير أن يفرضه عليه البنك المركزي ويكونه البنك لهدف أساسي وهو تدعيم المركز المالي للبنك لمواجهة المتعاملين والجمهور.

ب- الاحتياطي القانوني أو الإجباري: هو احتياطي تفرضه التشريعات المفروضة من طرف البنك المركزي

¹ زياد سليم رمضان، إدارة الأعمال المصرفية، دار الصفاء للطباعة والنشر، عمان، الأردن، الطبعة 6، 1997، ص: 28.
² محمد يونس، عبد المنعم مبارك، النقود وأعمال البنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003، ص: 247.
³ أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005، ص: 167.
⁴ محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة 2، 2014، ص: 36 37.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك التجارية

و ينص على أن يكون نسبة معينة من رأس المال فعندما يستقر البنك في أعماله ويبدأ في الحصول على أرباح فإن البنك المركزي ينص على البنك التجاري أن يقطع نسبة مئوية معينة من الأرباح الصافية قبل توزيعها في كل سنة ويسمى أيضا احتياطي رأس المال أو الاحتياطي القانوني.

1-1-3- الإرباح غير الموزعة: وتمثل الفارق بين الأرباح التي حققها البنك في سنة معينة والأرباح التي وزعها بالفعل على مساهميه، ويتميز هذا البند بثبات نسبي كبير فإن قيمة هذا البند تتغير من فترة إلى أخرى وبصفة عامة فإن هذا البند بطبيعته هو بند انتقالي يقيد فيه ما يحققه البنك من أرباح تمهيدا لتوزيعها أو تدعيما للاحتياطي أو تغطية للخسارة¹.

1-1-4- حسابات أخرى: وهي حسابات خاصة ومنتوعة مثل بعض الأنصبة غير الموزعة على المساهمين وديون معدومة لصالح البنك وغيرها².

1-2- الودائع المصرفية: وهي أكبر خصوم البنك أهمية من الناحية الاقتصادية وأكبرها في الوقت نفسه من حيث الحجم ويمكن تقسيمها إلى أربعة أنواع³:

1-2-1- الودائع الجارية: وهي ودائع تحت الطلب وتمثل أهم المصادر المستخدمة للتمويل من قبل البنك التجاري، إذا تتناسب أهميتها النسبية طرديا مع حجم السيولة الواجب مراعاتها من قبل البنك، وهي ودائع يمكن سحبها بمجرد الطلب وفي أي لحظة، ولا يتقاضى العميل في مقابل إيداعها أي فوائد.

1-2-2- الودائع لأجل (الثابتة): وهي الودائع التي يلتزم البنك بموجبها بالدفع في وقت لاحق على إيداعها ويتم الاتفاق على هذا الوقت بين المودع والبنك وتنقسم الودائع الثابتة إلى نوعين:

أ- الودائع الثابتة لأجل: تعد التزاما من البنك بالدفع لمبلغ الوديعة بعد أنقضا الفترة المتفق عليها بين المودع والبنك، ويدفع البنك عنها سعر فائدة للمودعين.

ب- الودائع الثابتة بإخطار: يقتضي هذا النوع من الودائع التزام المودعين بإخطار أو أشعار البنك بالسحب قبل وقت مناسب من تاريخ سحبها، ويقوم البنك أيضا بدفع سعر فائدة كما في حالة الودائع لأجل.

1-2-3- ودائع التوفير: وهي ودائع تودع لدى البنك أو صناديق البريد ويحصل أصحابها على دفاتر فيها دفعات الإيداع والسحب، وتفرض البنوك حدا أقصى لمبلغ الوديعة، وتدفع عنها أسعار فائدة محددة مسبقا⁴.

¹ أسامة كامل، عبد الغني حامد، النقود والبنوك، مؤسسة لورد العالمية للشؤون الجامعية، البحرين، 2006، ص: 110.

² أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، مرجع سبق ذكره، ص: 168.

³ طاهر فاضل البياني، ميرال روجي سمارة، النقود والبنوك والمتغيرات الاقتصادية المعاصرة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، الطبعة 1، 2013، ص: 162.

⁴ محمود حسين الوادي وآخرون، النقود والمصارف، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة 1، 2010، ص: 247.

1- 2 - 4 - **الودائع الائتمانية:** وهي ليست نتيجة إيداع حقيقي، وإنما هي ناشئة من فتح حسابات ائتمانية، ويستخدم هذا الائتمان من جانب الأفراد والمشروعات للقيام بنشاطهم الاقتصادي¹.

1- 3 - **القروض المصرفية:** وتتمثل في القروض التي يتحصل عليها البنك من البنوك الأخرى سواء كانت محلية أو أجنبية، وقد يكون البنك المركزي من بين البنوك التي تقوم بتوفير بعض هذه الموارد، إلا أن ذلك يكون إلا في حالة الضرورة ولمدة قصيرة الأجل، وتتم أيضا عمليات القروض البنكية بين البنوك وفروعها ومراسليها، وتتوقف أهمية هذا النوع من الموارد على شروط الإقراض من ناحية الأسعار والآجال².

1- 4 - **خصوم أخرى:** لا ينطبق على هذا البند ما ينطبق على باقي بنود الخصوم حيث لا تستطيع البنوك الاعتماد عليها في خلق نقود الودائع أو الإقراض ولهذا البند طبيعة خاصة للغاية، إذا لا يمثل في الحقيقة ديونا يقينية ومؤكدة على البنك مثل كافة بنود الخصوم الأخرى، وإنما يمثل ديون احتمالية فقط أغلب الظن أنها لن تتحقق، ويشمل هذا البند على الأوراق التجارية التي قام البنك بخصمها، وما يقوم البنك بقبوله من الكمبيالات و أيضا خطابات الأرصد الدائنة التي تجمع لصالح البنك و مستحقات الضرائب و الفوائد المستحقة لبعض المودعين و النفقات التي استحققت على البنك و لكنها لم تدفع بعد مثل الأجور و المكافآت³.

2- استخدامات أموال البنوك التجارية (جانب الموارد):

يقصد بأموال المصرف جميع الموجودات التي في حيازته وجميع الحقوق التي له ونعتبر الأموال الأوجه المختلف لاستخدامات الموارد(الخصوم)أي تمثل استثمارات البنك ويتكون جانب الأموال من:

2- 1 - **الأرصدة النقدية السائلة:** (النقود السائلة) يحتفظ كل مصرف من المصارف في خزائنه بقدر من النقود السائلة لمقابلة الفروق التي تنشأ بين كمية الإيداع وكمية السحب، وهذه الفروق تكون متغير عشوائي بحيث تكون موجبة أحيانا وسالبة أحيانا أخرى، إلا أن المصارف عادة ما تحتفظ لديها برصيد من النقود السائلة يزيد كثير مما نتوقع، ويندرج تحت هذه الأرصدة كل من الأوراق النقدية، ورصيد البنك لدى البنك المركزي وما قد يوجد لدى البنك من ذهب و الشيكات تحت التحصيل من بنوك أخرى لصالح البنك⁴.

2- 2 - **مجموعة الأموال التي يغلب عليها تسمى السيولة:** يطلق عليها السيولة من الدرجة الثانية وهي نوعيات من التوظيف قصير الأجل، ذات سيولة مرتفعة، حيث يمكن تحويلها إلى نقدية في أسرع وقت وبأقل

1 أسامة كامل، عبد الغني حامد ، مرجع سبق ذكره، ص: 113.

2 أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، مرجع سبق ذكره، ص: 170.

3 زياد سليم رمضان، مرجع سبق ذكره، ص 35.

4 أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، مرجع سبق ذكره، ص: 172 173.

جهد ونفقة ممكنة، وهي تحقق هدف مزدوجا السيولة المرتفعة لضمان السداد و الاسترداد و من أمثلة هذه الأموال ادونات الخزينة والأوراق الحكومية قصيرة الأجل والأوراق التجارية الكمبيالات المخصصة¹.

2- 3 - القروض: تستخدم البنوك التجارية جزاء لا ياستهان به من الودائع في عمليات الإقراض والسلفيات القصيرة الأجل بصفة أساسية و لكن في الحدود التي لا تؤثر على سيولة البنك².

وتعتبر القروض أكبر بنود الأصول على الإطلاق، وتتعلق بتوظيف حقيقي، يحقق عائد مناسب و لكنه في نفس الوقت يمثل خطورة معينة و القروض الممنوحة من البنك تنقسم إلى نوعيات كثيرة من أهمها: القروض الصناعية والتجارية، القروض الزراعية، القروض العقارية قروض الأفراد و المستهلكين، القروض المالية أو المقدمة إلى المؤسسات المالية المتخصصة³.

2- 4 - محفظة الأوراق المالية: وهي تمثل سيولة من الدرجة الثالثة و يصعب تحويلها إلى سيولة من الدرجة الأولى حيث نحتاج إلى الوقت والجهد وتعرض للتقلبات في القيمة وتتطوي على احتمالات الخسارة و الربح، و تمثل قروض طويلة الأجل و يشتمل هذا البند من جهة أولى الأوراق المالية الحكومية خلاف أدونات الخزنة المشار إليها و تلك السندات المضمونة من الحكومة و الأوراق الأخرى ذات القاعدة الثانية، و من جهة أخرى الحصص والأسهم التي يمتلكها البنك من الشركات المساهم فيها⁴.

2- 5 - أصول أخرى: وتشمل مجموعة من الحقوق للبنوك لم ترد في البنود السابقة وعلى الأخص مبانیه وتجهيزاته، والأصول الثابتة التي انتقلت ملكيتها إليه وفاء لديون الغير له، وكذلك الإيرادات التي استحققت للبنك ولكنها لم تحصل بعد فعلا، والنفقات التي قام البنك بدفعها قبل أن يحل موعد التزامه بذلك كأقساط التأمين مثلا⁵.

المطلب الثالث: عمليات البنوك التجارية

أن البنوك التجارية مؤسسات غير مخصصة في عمليات معينة، ولكنها مخصصة في بعضها وتطلق عليها تعبير الخدمة المصرفية ويمكن ذكر أهم العمليات التي يقدمها البنك التجاري على النحو التالي:

1- العمليات المصرفية العادية:

ويمكن تقسيم هذه العمليات المصرفية إلى: ⁶

¹ محمد عبد العزيز عجمية، مدحت محمد العقاد، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1981، ص: 139.

² أحمد زهير شامية، النقود والمصارف، دار زهران للنشر، عمان، الاردن، 1993، ص: 268.

³ عزيزة بن سمية، إدارة مخاطر الائتمان في البنوك التجارية، مذكرة ماجستير غير منشورة، العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2009/2008، ص: 8.

⁴ صبحي تاديس قريضة، مدحت محمد العقاد، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، 1981، ص: 140.

⁵ أسامة كامل، عبد الغني حامد، مرجع سبق ذكره، ص: 116.

⁶ نفس المرجع السابق، ص: 95 96.

1-1 - الحسابات المصرفية: عملية الإيداع المصرفي تقتض أن يتنازل العميل عما لديه من أموال البنك التجاري لكن يحتفظ له بها، وللعميل أن يستخدمها في مدفوعا ته، وتسوية معاملاته المالية وذلك وفق لشروط محددة ويترتب على عملية الإيداع فتح ما يسمى الحساب المصرفي.

وفتح الحساب المصرفي يحقق لكل من العمل والبنك التجاري عدة فوائد فالعميل يمكنه ان يستخدم التسهيلات التي يقدمها البنك، فيما يتعلق بتنظيم معاملاته المالية المستقبلية، كما يمكنه الاستفادة من خدمات مصرفية كثيرة، ومن أهمها حيازة دفاتر من أنواع مختلفة كدفتر الشيكات ودفاتر ادخارية كذلك يحصل العميل على عائد(فائدة) عن الأموال المودعة في الحساب إذا كان هذا الإيداع يتعلق بحساب ادخاري.

أما بالنسبة للبنك فان هذا الإيداع سوف يوفر له موارد مالية يغذي بها عمليات الإقراض والائتمان فضلا عن قيامه بتوظيف نسبة من الأرصدة المتاحة لديه في أوجه مختلفة بالإضافة إلى العمولات التي يخصمها البنك من المقبوضات التي يقوم بها لصالح عميله.

والعمليات المصرفية متنوعة ومختلفة، والتفرق الأساسية هي بين الحسابات الجارية(ودائع تحت الطلب)والحسابات الادخارية(ودائع لأجل)والحسابات الأخيرة تحقق عائد لأصحابها، يتمثل في سعر الفائدة الاتفاقي وقد تكون لها مدة محددة أو لا تكون،ويجمع بعضها بين الطبيعة الادخارية وإمكانية السحب في أي لحظة مثل دفاتر التوفير.

1-2 - فتح الائتمان: وتعني هذه العملية تقديم البنك التجاري مبالغ نقدية سوى ورقية أو كتابية إلى الأفراد ورجال الأعمال والمشروعات على اختلاف أنواعها لأجل مختلفة، على ان يقوم براد هذه المبالغ عند حلول الأجل المتفق عليه، وما تتحمل من فوائد وعليه فان عملية الائتمان تأخذ أشكال مختلفة ويتمثل أهمها فيما يلي:¹

1-2-1 - القرض النقدي: وهو عقد يتحقق عند تقديم الأموال إلى المستفيد أو المقترض، والذي يتعهد بدفع الثمن ورد قيمة القرض.

1-2-2- الدفع تحت الحساب: أن يسمح البنك لعميله أن يصبح حسابه مدينا في حدود مبلغ معين، أي أن يغطي الحساب في حدود معينة.

1-2-3 - فتح الاعتماد: وهو عبارة عن اتفاق يتعهد البنك بمقتضاه بوضع مبالغ تحت تصرف الشخص الفاتح للاعتماد بحد أقصى معين وذلك لمدة معينة.

¹ أسامة محمد الفولي، زينب عوض الله، مرجع سبق ذكره، ص ص: 107 108.

1- 2 - 4 - عمليات الخصم: الخصم هو عملية ائتمانية، بمقتضاها يضع البنك تحت تصرف عميله قيمة ورقة تجارية معينة (كمبيالة أو سند) دون انتظار أجل السداد مقابل مبلغ يخصمه البنك من المبلغ المذكور في الورقة التجارية ويسمى هذا المبلغ بالخصم.

1- 2 - 5 - عمليات الائتمان بالمقابل: وقد يكون هذا المقابل ضمانا شخصيا أو ضمانا عينيا.

1- 2 - 6 - الائتمان المقدم لتجارة الدولية: ويمكن أن يتحقق هذا الائتمان المصرفي في حالتين أساسيتين وهما:

أ - التحصيل المستندي: أي يصدر البائع كمبيالة ويسلمها إلى بنكه مرفقا بها كافة المستندات، ويوكل البنك من قبل البائع في تسليم المستندات إلى المشتري أو بنكه¹.

ب- الاعتماد المستندي: ويمكن تعريفه بأنه تعهد كتابي صادر عن احد البنوك بناء على طلب احد العملاء المستوردين لصالح المصدر بأن يدفع قيمة البضاعة المستوردة منفذ للشروط الواردة في رسالة الاعتماد وينتهي هذا التعهد بتاريخ معين أو يبقى ساريا لفترة محددة إلا إذا نصت شروطه على غير ذلك².

2 - العمليات المصرفية غير العادية (خلق النقود):

الفكرة الجوهرية هنا تراجع إلى قيام غالبية الأفراد في العصر الحديث بتسوية مدفوعا تهم بواسطة الشيكات التي يسحبونها على ودائعهم في البنوك التجارية بحيث أن ما يسحب من هذه البنوك في شكل نقود ورقية لا يتجاوز عادة نسبة ضئيلة فقط من حجم النقود المودعة لديهم، وقد عهدت البنوك إلى إقراض عملائها مبالغ تقيد في شكل ودائع تحت الطلب، ولديهما قابلية للسحاب عليها بشيكات، مثلها في ذلك مثل الودائع الأصلية التي تمت في شكل إيداع حقيقي لنقود لديها، وهكذا كانت الودائع الأصلية سببا في خلق ودائع مشتقة تزايد من كمية النقود لديها الموضوعة تحت تصرف المجتمع³.

ولكن السؤال قد يثور عما إذا كانت النقود التي تظهر نتيجة مديونية البنك تعتبر إضافة جديدة لكمية النقود أم هي مجرد تغير في شكل النقود بحيث تتداول في صورة جديدة من النقود بدلا من صورة مديونية للبنك.

¹ محمود حسين الوادي وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 257.

² فائق شقير وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص: 198.

³ محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، إدارة الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص: 116.

وللإجابة على هذا السؤال لابد من معرفة كيف نشأت مديونية البنك حيث تنشأ مقابل حقوق وأصول يحصل عليها متنوعة ويمكن أن نميز بين حالتين¹:

2-1 - الحالة الأولى: أن تنشأ مديونية البنك مقابل حصوله على نقود فنجد أننا بصدد تبادل النزاعات بين البنك والفرد ولكن كليهما يتمتع بقبول عام الشيك ويمكن القول أن كمية جديدة من النقود قد نازلت إلى التداول وأن كمية النقود لم تتغير وان تغير شكلها، فقد كانت في شكل نقود عادية تتداول عن طريق التسليم فأصبحت نقود غير عادية تتداول باستخدام الشيك ويطلق على مديونية البنك في هذه الحالة اسم وديعة حقيقية.

2-2 - الحالة الثانية: أن تنشأ مديونية البنك مقابل أصول أخرى غير النقود حيث تنشأ مقابل دين على الفرد لا يتمتع بقبول عام، فان نقود الجديدة تكون قد نازلت إلى التداول، فان أثرت في حجم المديونية فان تلك الوديعة لا تختلف عن وديعة حقيقية في ان كل منها لصاحبها حق على البنك، وهي افتراضية تنشأ من عملية إيداع حقيقي.

وخلاصة القول أن البنك يخلق كمية جديدة من النقود في حالة الودائع الافتراضية وعلى ذلك نستطيع أن نفهم من أن البنك يقوم بخلق النقود عند قيامه بمبادلة الالتزامات، هذه المبادلة لم تضيف شياً يؤثر في حجم المديونية بالنسبة إلى الدائنين، إلا أنه يضيف إلى السيولة، فالبنك التجاري يخلق نقود جديدة عند مبادلة التزامه أو مديونية بمديونية أخرى.

¹ قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص: 23، 24.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة لهذا الفصل يتم استخلاص أن البنوك التجارية هي عبارة عن وسيط مالي بين المودعين (أصحاب المدخرات) والمحتاجين (أصحاب العجز) للتمويل من أصحاب المشاريع، أهم أسسه الربحية، السيولة والمخاطر، كما أن أهم أساليبها هي تقبل الودائع، خصم الأوراق التجارية وتقديم القروض. وبعد تطور الخدمات المقدمة من طرف البنوك التجارية وشموليتها أصبحت تقدم عدة خدمات أخرى تشمل جميع القطاعات باختلاف أنواعها، أهمها القطاع السكني الذي أصبح يشكل أكبر سوق مستهدف من قبل البنوك التجارية نظرا للأزمة التي يعاني من منها، سيتم التطرق له في الفصل الموالي.

الفصل الثاني: تمويل

قطاع السكن في

الجزائر

تمهيد:

أن توفير الأموال اللازمة في الحياة الاقتصادية من أهم العوائق التي تواجه الأفراد والمؤسسات في أي بلد كان، والكيفية أو الطريقة التي يحصل بها الأفراد والمؤسسات على ما يحتاجونه من أموال، فإذا كانت المؤسسة تحتاج للتمويل لتغطية تكاليف نشاطها، فلأفراد أيضا حاجة للتمويل وذلك لتوفير مصادر أموال لتلبية مختلف حاجياتهم.

يعتبر السكن من أهم الحاجيات التي يهتم بها الأفراد ولذلك فهو يحتاج لتمويل كاف لتلبية هذه الحاجة، ومن أهم مصادر التمويل التي يتم الإعتماد عليها في قطاع السكن التمويل السكني بإعتباره مصدر لتوفير الأموال اللازمة لتغطية تكاليف الحصول على سكن، والجزائر كغيرها من البلدان تهتم بتوفير التمويل اللازم لقطاع السكن من خلال عدة هيئات في نظامها المصرفي، وسيتم التطرق إلى المباحث التالية:

المبحث الأول: التمويل أشكاله ومصادره

المبحث الثاني: عموميات حول السكن والتمويل السكني

المبحث الثالث: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر

المبحث الأول: التمويل أشكاله ومصادره

يعتبر التمويل عملية إمداد الغير بالمال، كالمؤسسات والهيئات والأفراد وذلك لأسباب وإغراض مختلفة ومتنوعة ومن هنا تتضح أهمية التمويل في الجانب الاقتصادي والمالي لأي دولة وهذه الأهمية تتمثل في ضرورة توافر رأس المال اللازم للعمليات والأنشطة الإنتاجية والتسويقية، وفي هذا المبحث سنتناول كل من تعريف التمويل وأهميته ومصادره وكيفية تقايد مخاطره.

المطلب الأول: تعريف التمويل وأهميته

1- تعريف التمويل:

يلعب التمويل دورا هاما في دفع عجلة أي مشروع، مراعيًا بذلك احترام المبالغ المطلوبة بالشكل الكافي وفي الوقت المحدد لها.

التعريف الأول: يقصد بالتمويل تقديم المال، وهو يقوم على علاقة تعاقدية بين طرفين أحدهما يملك فائض في رصيده من الأموال والآخر يعاني عجز، وعليه فجوهر العملية التمويلية هو تحويل المال من حين الفائض إلى حين العجز من أجل تلبية حاجة استهلاكية أو استثمارية وفق صيغة معينة، وجاء في القاموس الاقتصادي أنه عندما تريد مؤسسة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها، فإنها تضع برنامجا يعتمد على الناحيتين التاليتين¹:

- **الناحية المادية:** أي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع (عدد وطبيعة الأبنية، الآلات، الإشغال، اليد العاملة)؛

- **الناحية المالية:** تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل.

التعريف الثاني: تعددت تعريفات التمويل في العلوم الاقتصادية ولكن أكثر التعريفات وضوحا هو ذلك الذي يعرف التمويل بأنه: مجموعة الأعمال والتصرفات التي تمدنا بوسائل الدفع، ويقدر حجم التمويل ويسر مصادره وحسن استثماره يكون العائد أو الربح، وذلك يفيد بان التمويل يعني الإمداد بالمال في وقت الحاجة إليها².

التعريف الثالث: التمويل هو البحث عن إمكانيات الدفع بطريقة عقلانية تتضمن توفير الموارد المالية الضرورية لتحقيق الأهداف المسطرة³.

اشوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2013، صص: 12 13.

الصغير محمد الهادي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2012، ص: 16.²
3 ز غيب مليكة، غلاب نعيمة، تحليل أساليب تمويل المؤسسات الاقتصادية دراسة حالة: المجمع الصناعي العمومي للحليب ومشتقاته، مداخلة ضمن الملتقى الدولي حول: "سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات"، دراسة حالة الجزائر والدول النامية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 21، 22 نوفمبر 2006، 2006، ص: 2.

التعريف الرابع: هو مجموعة الأعمال والتصرفات التي تمدنا بوسائل الدفع في أي وقت يكون هناك حاجة إليها، ويمكن أن يكون هذا التمويل قصير الأجل أو متوسط الأجل أو طويل الأجل¹.
ومما سبق يمكن القول أن التمويل هو ذلك النشاط الإداري الذي يهتم بعملية التخطيط المالي لأنشطة المؤسسة، أي تحديد كيفية الحصول على الأموال اللازمة من المصدر التمويلي الأنسب لمواجهة فترات العسر المالي وتوفير الاحتياجات التمويلية بما يضمن تحقيق أهداف المؤسسة وتوازن رغبات أطرافها المختلفة.

2- أهمية التمويل:

يترتب على عملية التمويل اتخاذ قدر كبير من القرارات أهمها القرارات المتعلقة باختيار مصادر التمويل والقرارات المتعلقة الائتمان؛ ويترتب على عمليات اتخاذ قرارات التمويل مجموعة من النتائج من أهمها:²

- تحديد المركز المالي للمؤسسة؛

- تحديد المركز الائتماني للمؤسسة؛

- تحديد ربحية المؤسسة؛

- تحديد التزامات المؤسسة؛

- تحديد إنفاقها الاستثماري أو إنفاقها الرأسمالي.

للممول أهمية كبرى في كل المؤسسات فهو يحرك عجلة الإنتاج سواء للمنتجات أو الخدمات، حيث يسمح بشراء مستلزمات الإنتاج من الأصول الثابتة والمتداولة. كما يساعد وظائف التسويق والبيع في تمويل المبيعات الآجلة ن طريق الائتمان الذي يقدم للعملاء وبشكل عام فإن التمويل هو المصدر الرئيسي في المؤسسات الذي يجب أن يضخ الأموال بدقة في القنوات المختلفة حتى تحقق الأهداف التشغيلية و الإستراتيجية.

المطلب الثاني: مصادر التمويل

إن أساليب التمويل لأي مؤسسة بصفة عامة إما أن تكون عن طريق حقوق الملكية (أي زيادة أسهم رأس المال أو من خلال التمويل الذاتي) أو عن طريق الاستدانة (والتي تكون في هيئة قروض مصرفية أو سندات تصدر من خلال سوق المال) وينبغي أولاً أن نتعرف على مصادر التمويل.

1- مصادر التمويل قصيرة الأجل:

تستخدم القروض قصيرة الأجل لتمويل الاحتياجات المالية المؤقتة و لتمويل الاستثمارات في الأصول المتداولة حيث تضم:³

محمود أحمد جوده، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن 1999، ص: 14.
حسين علي خربوش، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، دار زهران، عمان، الأردن، 1999، ص: 120.
هيثم محمد الأزغي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر، الأردن، 2000، ص: 77.

1-1 - الائتمان التجاري: هو تمويل مالي تقوم به مؤسسة مالية بشراء بضاعة أو مواد أولية أو خدمات من مؤسسات أخرى، فإنها لا تضطر إلى دفع ثمن هذه المشتريات نقداً، أو خلال هذه الفترة من تاريخ الحصول على البضاعة حتى تاريخ تسديد الثمن، فإن المشتري يصبح مديناً للمورد، وتسجل قيمتها تحت حساب الموردين، أو حسابات أوراق الدفع.

1-2 - الأوراق التجارية: يعتبر هذا النوع من الائتمان المصدر الذي تستخدمه المؤسسات العمومية مالياً، سواء كانت كبيرة أو متوسطة، هذا التمويل تقوم به المؤسسة بطرح ما يسمى بالسند الأدنى للبيع في السوق المالي للمستثمرين والبنوك، تكون قيمة هذه السندات بقيمة ما تحتاج المؤسسة، وتقسم قيمتها إلى مبالغ محددة كل مبلغ يمثل قيمة السند الواحد، وتتراوح مدة إصدار هذه السندات من أيام إلى فترة تقل عن سنة.

1-3 - الائتمان المصرفي: تقوم المؤسسات المالية ومنها البنوك بخدمات كثيرة في مجالات عديدة، ولكي تتمكن هذه المؤسسات من ممارسة عملياتها وأنظمتها، مثل شراء الأصول الثابتة والمتداولة وتسهيل عمليات الدفع و الاستيراد، وتتعهد المؤسسات اعتماداً كبيراً على البنوك التجارية، في تمويل عملياتها قصيرة الأجل.

2- مصادر التمويل متوسطة الأجل:

وينقسم التمويل متوسط الأجل بدوره إلى قسمين:¹

2-1 - قروض مباشرة متوسطة الأجل: عادة يتم سداد هذه القروض منتظمة على مدار عدة سنوات ويطلق على أقساط السداد في هذه الحالة مدفوعات الامتلاك وعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين، أو بأي نوع من أنواع الضمانات الأخرى، ولا شك أن هناك بعض الاستثناءات من هذه القواعد في بعض الأحيان وتمثل البنوك وشركات التأمين، المصدر الرئيسي لهذه القروض.

2-2 - التمويل بالاستئجار: تهدف معظم المؤسسات إلى تحقيق هدف الامتلاك سواء كانت مباني أو معدات، وقد ظهر في السنوات الأخيرة في معظم الدول، اتجاه نحو الاستئجار، هذه التسهيلات بدلا من شراءها فقد أصبح الاستئجار يشمل جميع الأصول الثابتة تقريبا.

فإن الاستئجار يشبه الاقتراض إلى حد كبير، ومن أهم أشكال الاستئجار مايلي:²

2-2-1 - البيع ثم الاستئجار: وفي هذا النوع تقوم المؤسسة بتملك أراضي ومباني ومعدات من نوع معين، وبيعها إلى مؤسسات مالية، تقوم باستئجار الأصل المباح لمدة محددة وبشروط خاصة.

2-2-2 - استئجار الخدمة: يتضمن هذا الاستئجار كلا من خدمات التمويل والصيانة، وقد بدأ استئجار السيارات و الحاسبات الالكترونية وغيرهم، في الوقت الحاضر ويتطلب هذا النوع أن تقوم المؤسسة مالكة هذه الأصول بصيانتها على أن يتضمن فقط الاستئجار تكلفة العمليات.

جميل أحمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، دون ذكر سنة النشر، ص: 369 370.¹
جميل أحمد توفيق، مرجع سبق ذكره، ص: 371.²

وأن عقود الاستئجار عادة تعطي المستأجر حق إلغاء العقد وإرجاع الأصل، قبل انتهاء مدة العقد الأساسية.

2- 2 - 3 - الاستئجار المالي: ويتميز بأنه لا يتضمن خدمات صيانة ولا يمكن إلغاءه لا بد من سداد قيمة الأصل بالكامل ويتم على أساس الخطوات التالية:

- اختيار الأصل من قبل المؤسسة التي تقوم بهذا النوع والتفاوض مع المنتج أو المؤسسة في كل الأمور؛

- قيام المؤسسة بعملية الاتفاق مع أحد البنوك بشراء الأصل من المنتج أو الموزع على أساس أن تقوم باستئجاره بمجرد شرائه.

3- مصادر التمويل طويلة الأجل:

ومن مصادر التمويل الطويلة الاجل نجد:¹

3- 1 - الأسهم العادية: تمثل الأسهم أموال الملكية في المشروع حيث يتكون رأس مال الشركة المساهمة في عدة حصص متساوية تسمى بالأسهم، وتمثل الأسهم العادية المصدر الرئيسي للتمويل الدائم للمشروع خاصة في حالة المؤسسات التي تكون في أول مراحل التشغيل، ويرجع ذلك إلى أن إصدار الأسهم لا يترتب التزام المشروع بدفع عائد ثابت لحملة الأسهم.

3- 2 - الأسهم الممتازة: ويطلق عليهم هذا الاسم لأن أصحاب الأسهم الممتازة يمتازون عن أصحاب الأسهم العادية، بأن لهم حق الأولوية في الأرباح كما لهم أولوية الحصول على قيمة الأصول ولكن في مقابل هذه الامتيازات نجد أنه ما يكون لحملة الأسهم الممتازة أي حقوق التصويت، أي عدم التدخل في إدارة المشروع.

وتحصل الأسهم الممتازة على عائد معين إما أن يتخذ كنسبة من القيمة الاسمية للسهم، أو تحدد في شكل مبلغ معين.

3- 3 - السندات: تمثل السندات تعاقداً عن الإقراض والاقتراض بين طرفين هما مصدر

السند(المقترض) ومشتري السند(المقرض) ويتعهد المقرض من خلال عقد السند بالالتزامات التالية:

- أن يسدد لحامل السند كامل القيمة الاسمية في تاريخ الاستحقاق.

- يسدد عائد دوري لحامل السند في مواعيد محددة وبمعدل معين يتم الاتفاق عليه؛

3- 4 - الأرباح المحتجزة: تمثل الأرباح المحتجزة مصدراً داخلياً هاما يستخدم لتمويل الاحتياجات المالية طويلة الأجل للمؤسسة، وتمثل الأرباح المحتجزة هذا الجزء من الأرباح التي يتم الاحتفاظ بها داخل المؤسسة لغرض الاستثمار، وتفضل المؤسسة تمويل احتياجاتها طويلة الأجل باستخدام الأرباح المحتجزة، وذلك لتجنب زيادة حقوق التصويت، أو لتجنب الأعباء الثابتة التي تترتب عن بيع الأوراق المالية².

دريد كامل آل شبيب، مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة، دار الميسرة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2007، ص:218.¹
قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2009، ص:295.²

المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها:

قد تواجه المؤسسات أثناء عملية تمويل مشاريعها عدة مخاطر تكون سببا في تعطيلها أو سببا في زيادة تكاليف الإنجاز، ومن هذه المخاطر:

1- مخاطر التمويل:

تعرف المخاطر بشكل عام على أنها درجة التقلبات التي قد تحدث في العائد المتوقع، أو احتمال انحراف العائد الفعلي للاستثمار عن العائد المتوقع، وأنها وجود درجة من عدم التأكد في التدفقات النقدية المستقبلية.

ويمكن تقسيم مخاطر التمويل إلى:

1-1 - المخاطر المادية: وهي المخاطر التي قد تتلف السلع المادية أي نتائج المشروع، والتي كان من المفروض أن يستفاد منها لتسديد مبلغ التمويل، وهو ما يؤدي إلى ظهور تكاليف إضافية، ومن مثل هذه المخاطر تعرض السلع الموجودة في المخازن للتلف أو الاختلاس.¹

1-2 - المخاطر الفنية: ويقصد بها المخاطر التي تترتب على أخطاء تسييرية تجعل المنتج غير موافق لما تم التخطيط له، ويتسبب في مثل هذه المخاطر عدم توفر فنيين مؤهلين لاستخدام عناصر الإنتاج أو أن تكون تكلفة التمويل المحددة في الخطة أقل من تكلفة الإنتاج الفعلية، ما يجعل التصنيع يتوقف إن لم تجد المؤسسة حلا لمشكلة التمويل في وقت سريع.²

1-3 - المخاطر الاقتصادية: وهي المخاطر الناتجة عن أسباب اقتصادية بحتة، وتنقسم إلى نوعين أساسيين هما:³

- انخفاض الطلب على المنتج النهائي الممول مما يعني عدم التمكن من تحصيل المردود الأزم لتسديد أقساط التمويل؛

- مخاطر عدم توفر المواد الأولية اللازمة لصنع المنتج المخطط له، وبالتالي عدم التمكن من التصنيع.

2- كيفية تفادي مخاطر التمويل:

لا يستطيع أي شخص أن ينفى المخاطر ولكن يستطيع أن يتفادها ويقلل قدر الإمكان من آثارها، وذلك من خلال ثلاث طرق وهي:⁴

طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص: 22.¹
² إبراهيم عسلي، مخاطر التمويل، مقالة مأخوذة من الموقع: <http://www.3aqarsa.net>. 1043 بتاريخ: 2017/03/15، على الساعة: 12:50.
³ صبرينة يوسف، المؤسسة الاقتصادية بين خيار التمويل البنكي والتمويل البورصي دراسة حالة، الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز سونلغاز، في العلوم الاقتصادية، جامعة تبسة، 2011، ص: 9.
طارق الحاج، مرجع سبق ذكره، ص: 24 25.⁴

2- 1 - الإجراءات المناسبة التي تحتوي على نفقات خاصة: يمكن القول تقريبا أن كل نوع من الخطر يمكن أن ينخفض إلى حد ما عن طريق زيادة إجراءات الاحتياط ضده، مثلا خطر توقف الإنتاج بسبب نقص في مادة رئيسية من الإنتاج من الممكن أن يزول إذا أنشئ احتياطي كاف من المخزون من هذه المادة، ومن الأمثلة على ذلك قيام اليابان بوضع عجلات جديدة متحركة في أساس المباني الشاهقة حتى تقاوم الزلازل وهذا يتطلب نفقات إضافية.

2- 2 - تحويل الخطر إلى تكاليف منتظمة وتجميعها مع الأخطار المتشابهة التأمين: بمعنى استبدال النتائج الناجمة عن المخاطر إلى تكاليف سنوية تدفع لشركات التأمين، تتعهد هذه الأخيرة بأن تعرض الخسائر الناجمة عن أي سبب طبيعي وذلك مقابل قسط سنوي، وهناك عدة أنواع من المخاطر الطبيعية والتي يمكن تحويلها إلى تكاليف سنوية منتظمة عن طريق التأمين، وذلك مثل: أخطار الحرائق الفيضانات، غرق السفن، السرقة وغيرها. وعلى أي حال يوجد حالتين يجب أن تتوفر حتى يكون الخطر قابل للتأمين وهي:

- يجب أن لا يزداد الخطر؛

- يجب أن يكون الخطر منفصلا ومستقلا.

2- 3 - مقابلة الأخطار الأخرى التي تعمل على الإتجاه العكسي: بمعنى أن خطر الخسارة التي تصاحب فرص الربح، فليس نادرا أن نجد الخسارة لشخص ما، فائدة بالنسبة لشخص آخر.

المبحث الثاني: عموميات حول السكن والتمويل السكني

يعتبر قطاع السكن ذا أهمية كبيرة فهو يفرض نفسه في جميع النشاطات الأخرى ولا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أخذه بعين الاعتبار فهو يعتبر جهدا هام في الميدان الاجتماعي والاقتصادي إضافة إلى إن السكن سلعة ضرورية للفرد في أي مجتمع.

وعليه حولنا في هذا المبحث أن نعطي صورة واضحة ومبسطة حول السكن بتقديم مفاهيم عامة حوله في ثلاثة مطالب رئيسية مفهوم السكن، كيفية تمويله من خلال مختلف المصادر وأخيرا أهم العوامل التي تدخل في انجازه.

المطلب الأول: مفهوم السكن وأهميته

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه ومن خلال الدور الكبير الذي يلعبه على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

1- تعريف السكن والمسكن :

لقد ظهرت خلال العقود الماضية العديد من التعاريف والمصطلحات المختلفة في تعريف السكن والمسكن، والفصل بينهما وذلك يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم.

1-1 - تعريف السكن: وهناك العديد من التعاريف:

التعريف الأول: يعتبر نيفتيت ادم في كتابه المشكل الاقتصادي للسكن " على انه عبارة عن حق إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"¹.

التعريف الثاني: يعرف السكن من وجهة النظر الوظيفية على انه " مجموعة الكتل المكونة من المساكن وامتدادها الخارجي والتجهيزات، وأماكن العمل الرئيسية والثانوية "

ومن وجهة النظر الشكلية " السكن مجموعة الأنظمة التي هي في تطور لخلق مكان لمختلف النشاطات"².

¹ Nivitt Adam Adela, **the economic problem of housing**, ed lam dum mec amiliam, England, 2001, p:189.

² Clairs et Michel duplay, **mithode illustréede creation architectural**, 2eme edition, moniteur, paris, 1985, p:205.

التعريف الثالث: كما يعرف على انه " ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة " ¹.

1- 2 - تعريف المسكن: هنالك العديد من التعاريف:

التعريف الأول: المسكن هو المكان الذي يلجا إليه الإنسان ليقى نفسه الظروف الجوية القاسية، مثل درجة الحرارة الشديدة، أشعة الشمس، البرودة القاسية، كما يلجا إليه الفرد للراحة من عناء العمل واسترجاع طاقته وقدراته على العمل وكذلك لحماية نفسه من المؤثرات الخارجية الضارة، كما يشكل فضاء ضروري للفرد لإشباع كثير من حاجاته مثل القراءة، الكتابة، استقبال الأصدقاء، الاستماع للموسيقى، مشاهدة التلفزيون، وتنمية الهويات المختلفة للأسرة².

التعريف الثاني: هو البناء أو العمارة التي تعمل أساسا على توفير الحماية للإنسان ضد الرياح، البرد، الشمس، المطر، الثلج، الرطوبة، الحرارة، وكذا الضوضاء، وبصفة عامة كل ما يمكن أن يؤذي الإنسان³.

التعريف الثالث: لقد جاء تعريف المسكن في الإحصاء العام للسكن والسكان بأنه ببساطة عبارة عن "مكان مغلق مكون من غرفة أو عدة غرف مخصصة للإقامة وأحيانا يكون عبارة عن مأوى أو مخباء بسيط، خيمة، كوخ" ⁴.

ونستنتج من ما سبق أن السكن يتضمن المسكن، مهما كانت طبيعة كبيرة، صغير، ضيق، واسع، كما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية، وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن، ولهو خاصية مزدوجة حيث يعتبر استثمار مكلف و في نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة التغير.

¹ ياسر مبارك اليامي، إزمة السكن في المملكة السعودية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2010/200، ص: 15.

² عبد الحميد ديليمي، الإنسان والعمران، مجلة الباحث، جامعة ورقلة، الجزائر، العدد الرابع، أبريل 2003، ص: 17.

³ Rachid hamidou, le logement un deficit, edition, E.N.A.L8, Alger, 1989, p :150.

⁴ O.N.S-direction de la population, collection statistiques 9, recensement general de la population et de l'habitant 1987,resultants preliminaires, série resultants: vcell, decembre, 1988,p:17.

2- خصائص السكن:

يتميز السكن بعدد من الخصائص ينفرد بها دون غيره من السلع الأخرى، وهذا ينعكس على سوق التعامل بها ويمكن أن نتناول هذه الخصائص كما يلي:

2- 1 - **سلعة غير متجانسة:** يتميز السكن بالتعدد وعدم التجانس، فالوحدات السكنية المعروضة تختلف بعضها عن بعض حيث تقدم كل منها توليفة مختلفة في الملامح وتتصف بحزمة مختلفة من حيث الحجم، التصميم الداخلي والخارجي، المنافع، الجودة، وما إلى ذلك من عناصر أخرى مميزة للوحدة¹.

2- 2 - **الثابت وعدم التحرك:** تتميز الوحدة السكنية دون غيرها من السلع الأخرى بأنها لا تتحرك حيث لا تستطيع أن تنتقل الوحدة السكنية من مكان لآخر، ونتيجة إلى هذا نجد أن أحد الشروط الأساسية للسكن يتمثل في الموقع المناسب بمعنى أنه عندما يقوم المستهلك بشراء الوحدة السكنية فإنه يشتريها بكافة خصائص الموقع المميز لها والتي تتمثل في: اقتراب الوحدة السكنية من الأنشطة المختلفة، مدى توفر الخدمات المحلية العامة، جودة ونقاء البيئة المحيطة بها².

2- 3 - **الديمومة:** يتميز السكن بطول مدة الحياة الاقتصادية وعلى هذا الأساس يتميز الاقتصاديون بين مخزون السكن (السكن كسلعة في حد ذاتها) وبين تدفق خدمات السكن في وحدة قياس الزمان³.

2- 4 - **السكن أصل حقيقي:** أن طول حياة السكن يؤكد تكوين ونمو الثروة لهذه السلعة بالنسبة للعائلات والمؤسسات حيث يصنف السكن ضمن الأصول الحقيقية غير المالية وعلى هذا الأساس فالمستثمر في هذا القطاع يقارن بين المردود المنتظر عند استثمار أمواله في هذا القطاع سواء في شكل إيجار أو تحقيق ربح عند بيع السكن وبين المردود المحصل عليه في الاستثمار في باقي القطاعات⁴.

2- 5 - **السكن استثمار مكلف:** نظر لارتفاع انجازه باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها جعلت الطلب عليها يزداد مما أدى إلى ارتفاع تكاليفها⁵.

¹ Arthue M, sallisan, **urban economics**, ed IRWIN home wood, boston mac millan, America, 1990, p:344 .

² Arthue M, sallisan, **op cit**, p:346.

³ Jean Jacques Gronelle, **economie immobiliere**, analyses et applications, ed economica, 1998, p :9.

⁴ Jean Jacques Gronelle, **economie immobiliere**, op cit, p:10.

⁵ **op cit**, p:11.

3- أنواع السكن:

لقد اختلفت أشكال وأنواع السكنات في جميع الدول وذلك راجع إلى اختلاف في الطلب عليها والظروف الاقتصادية والاجتماعية لهذه الدول ومن بين هذه الأنواع نذكر:

3-1 - السكن الاجتماعي: أن المجتمع ينقسم إلى طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل، والفئات الاجتماعية ضعيفة الدخل ليس لها القدرة على حيازة مسكن، ولا الاختيار بين المساكن، بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار أو تملك مسكن¹.

ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيزات للدولة بمساهمات نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار².

3-2 - السكن التساهمي: يتم تمويل هذا النوع من السكنات بصيغة جزئية عن طريق الدولة، على شكل إعانات ممنوحة من طرف الصندوق الوطني للإسكان، وعن طريق مساهمة المستفيد حسب دخل هذا الأخير والتي يشترط أن تكون قيمة الإعانة من هذا الأخير بين 400000 دينار جزائري إلى 500000 دينار جزائري.

وفائدة هذا السكن أن المستفيد يتنافس ويتفاوض مسبقاً مع المؤسسة المكلفة بالبناء عن المبلغ الذي سيدفعه، كما يمكن تحديد مساحة المسكن، أي أن المستفيد يتدخل في بناء مسكنه الخاص³.

3-3 - السكن الترقوي: يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الجماعية أو النصف جماعية المخصصة للبيع والإيجار باستعمال وسائل مبنية على أساس مستويات المرقى العقاري الذي يقوم بانجاز السكنات الموجهة للحيازة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية.

¹ عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013، ص: 13.

² Yean péythieu, le financement de la construction de logement, edition sirry, paris, france, 2002, p p: 3-4.

³ العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، في العلم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2012، ص: 132.

وفي الجزائر تم سنة 1986 تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقية، عن طريق القانون رقم 86-7- المؤرخ في 04 مارس 1986 وتم المصادقة عليه، ودخل حيز التنفيذ في فترة تميزت بظهور الأزمة الاقتصادية بسبب انخفاض الإيرادات البترولية وظهر بوادر انتهاء الاقتصاد الاشتراكي¹.

3- 4 - السكن الريفي: هو كل سكن منجز في إطار ترقية المساحات الريفية، ومحاربة النزوح الريفي ويندرج السكن الريفي في إطار السياسة الوطنية للتنمية الريفية، ويتضمن منح الدولة لإعانات مالية لأشخاص يقطنون في المناطق الريفية لبناء سكنات في محيطهم الريفي².

حيث يعتبر كل شخص طبيعي تابع لمختلف برامج التنمية الوطنية، ويقطن في مجالات ريفية له الحق في الاستفادة من إعانة مالية من الدولة و قدرها 700000 دينار جزائري، بشرط توفر بعض المتطلبات في هذا الشخص ومنها³:

- أن يكون الدخل اقل من 6 مرات الجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويه؛

- أن لا يكون يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة؛

- أن لا يكون قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي أو إعانة في إطار اقتناء أو تهيئة سكن.

3- 5 - البيع بالإيجار: حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم التي تنص على مايلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن يعد قرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الانجاز المحددة في إطار عقد مكتوب"⁴.

كما يعرف البيع بالإيجار بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير شيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر جميع الدفعات الايجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية

¹ فايد البشير، السكن الاجتماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، مذكرة ماجستير؛ معهد تسير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2009/2008، ص: 42.

² شرعي الحسين، استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، في العلوم الاقتصادية، جامعة المدية، 2013/2012، ص: 32.

³ المادة 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة المنوطة من الدولة لقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي.

⁴ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

العقد، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر¹.

3- 6 - السكن التطوري: وفي هذا النوع يتم استغلال المجال أفقياً من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر ويمكن للمستفيد أن يوسع مسكنه بشكل عمودي أو أفقي وهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود، بواسطة إعانة مالية من طرف الدولة².

4- أهمية السكن:

للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية ولا يمكن الاستغناء عنها ويمكن أن نختصر هذه الأهمية في جانبين وهما:

4- 1 - الأهمية الاقتصادية: أن الاهتمام بإدارة عملية توفير السكن ضرورية للتنمية من جانبها الاقتصادي، فالإنفاق السكني لا يزال يمثل الهاجس الأكبر لجميع الأسر، وتتباين أهميته ودوره بشكل كبير بين الفئات الاجتماعية المختلفة، فهو يعكس بالنسبة لبعض فئات المستوى العالي من الرفاهية والتمتع بالحياة، إما بالنسبة لفئات أخرى فهو مجرد مأوى بسيط أو شرط ضروري لبدء الحياة الزوجية للشباب.

ومن هنا يختلف الإنفاق على المسكن اختلافاً كبيراً، حيث تختلف قيمة الإيجار التي يمكن للأسرة دفعها، أو سعر المنزل الذي ترغب في تملكه وفقاً لاعتبارات عديدة تتداخل فيما بينها³.

كما تأتي أهمية السكن الاقتصادية من خلال العلاقة الموجودة بين قطاع السكن والقطاعات الأخرى في الاقتصاد القومي، والتي تؤثر به من خلال مساهمته في الناتج المحلي وفي توفير فرص العمل المختلفة والتنمية الشاملة.

¹ إبراهيم أبو النيل، البيع بالتقسيم والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، 1984، ص ص: 26 27.
² تامر بن فؤاد الرجيب، أثر التغيرات البيئية على الانفاق الغذائي والسكن للأسرة في مدينة الرياض، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأغذية والزراعة، جامعة الملك سعود، 1428/05/04هـ، ص: 37.
³ نفس المرجع السابق، ص: 39.

4- 2 - الأهمية الاجتماعية: يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، وحرمانه منه يؤدي الى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوك غير سوي قد لا ترضاه الفضيلة، ولا القيم الإنسانية ولا الخلق الكريمة¹.

ويذكر الله سبحانه وتعالى في معرض الامتنان على عبادته ما جعل لهم من سكن في البيوت التي تأوون إليها ويسترون فيها وينتفعون بها بسائر وجوه الانتفاع.

وقال الله سبحانه وتعالى: " والله جعل لكم من بيوتكم سكننا " الآية 80 من سورة النحل².

فالمسكن بالإضافة إلى وظيفة توفير الحماية من الحر والبرد والرياح والإمطار يوفر كذلك متطلبات ثقافية واجتماعية ذات أبعاد نفسية تشتمل على الإحساس بالأمان والاستقرار والمكانة الاجتماعية واستقبال الضيوف والعناية بالأطفال والنوم والدراسة والطبخ والأكل والنظافة الشخصية، كما يساهم خاصة في توفير عوامل الانسجام وتعزيز شروط التآزر والروابط الأسرية، وتقوية الشعور بانتماء إلى المجتمع والمساهمة في تطوره ورقيه.

المطلب الثاني: التمويل السكني ومصادره

يعتبر التمويل السكني أهم مصدر تمويل لقطاع السكن وتختلف مصادره حسب المدة وملكية الأموال ومصادر التمويل وسيتم التطرق في هذا المطلب لتعريف التمويل السكني ومختلف مصادره.

1- تعريف التمويل السكني:

تعددت المفاهيم الخاصة بالتمويل بتعدد المدارس الاقتصادية حيث كان من الصعب إيجاد مفهوم شامل ومحدد له ومن بين هذه التعاريف:

التعريف الأول: يمكن تعريفه على أنه عبارة عن استخدام واستثمار رؤوس الأموال في مصادر مختلفة كالتمويل الذاتي، القروض العقارية، الإعانات، للقيام ببناء مساكن مختلفة وتكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال الاحتياجات للمساكن من جهة، والارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى³.

¹ ياسر مبارك اليامي، مرجع سبق ذكره، ص: 17.

² سورة النحل الآية 80.

³ جريش حبش، السياسات الإسكانية والتحضير ملامح قطرية لمملكة البحرين، مجلة اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا (الاسكو)، العدد 03 مارس 2005، ص: 3.

التعريف الثاني: وهو عبارة عن الأعداد بالأموال اللازمة للمؤسسات إما بغرض الإنشاء، التوسع أو التطوير للمشاريع العامة وكذلك الخاصة¹.

ومن التعريفين السابقين يمكن وضع تعريف شامل للتمويل السكني، فهو عبارة عن توفير الأموال والإمداد بها للجهات الخاصة أو العامة، مؤسسات، أفراد، هيئات وذلك لغرض القيام بإنشاء المساكن المختلفة والمتنوعة أو توسيعها أو تطويرها.

2- مصادر التمويل السكني:

لقد عرفت المؤسسات التمويلية أشكال وأصناف عديدة من القروض، كما أنها في الوقت نفسه شهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الإقراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، والمحافظة على ما يتواجد لديها أصولا مالية سائلة، والعمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى ولمعرفة التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير المستخدمة لهذا الغرض، ويمكن تصنيفها إلى ما يلي:

2- 1 - التمويل حسب مدة القرض: إن المدة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لتصنيف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني وتصنف إلى:

2- 1 - 1 - قروض قصيرة الأجل: ونقصد بها تلك القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، وتتجدد في الغالب عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري وعادة تقوم البنوك التجارية بتقديمها ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة، ولأغراض تجارية مختلفة².

2- 1 - 2 - قروض طويلة الأجل: ونقصد بها تلك الإقتراضات التي تختص بشراء العقارات أو الأراضي والتي تفوق مدتها في الغالب السبع سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية 20 سنة، وتتجوز قيمتها قيمة القروض قصيرة الأجل وفي معدل الفائدة أيضا، وتتطلب مزايد من الضمانات³.

¹ حسن الهومندي، المؤسسات الاقتصادية، دار النهضة، لبنان، 1980، ص: 38.

² محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987، ص: 28.

³ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص: 75.

2-2 - التمويل حسب المصدر: لقد ظهر هذا النمط من التمويل تبعا للمصدر الجغرافي الحديث على اثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي، كما ظهر نتيجة لقصور موارد التمويل المحلية ويمكن تقسيمها إلى¹:

2-2 - 1 - المصادر الداخلية: يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يقدمها لمختلف المقترضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم كما أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قروض، وهذا ما جعلها تعرف بالمصادر المحلية أو الداخلية.

ولقد عرفت الدول العربية وجود لبنوك للإسكان، إلا أنها وجدت مسميات أخرى، قد لا يدل أسمها عليها وهي في العادة تمارس الصلاحيات نفسها التي تزاولها البنوك المتخصصة في هذا المجال ومن أمثلتها، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر، صندوق التنمية العقارية في السعودية².

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة على الأموال المقترضة ومن الملاحظ أن الدول النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد نسبة فوائد ضئيلة مثل السعودية، ليبيا، الكويت وكذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم هذه الإقراض بنسبة 6.5%³.

2-2 - 2 - المصادر الخارجية: إن تزايد الاهتمام بالتعاون الدولي في حل مشكلة السكن دفع إلى ظهور هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل وقد ظهر العديد من الأنشطة الاجتماعية المشتركة من جانب الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية، ومن هذه الأنشطة نجد السكان، التربية، الصحة، التعليم⁴.

ويظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربية والدولية على السواء ومن هذه المؤسسات نذكر:

أ- المؤسسات الدولية: ويمكن أن نذكر منها:

¹ إسماعيل إبراهيم الشخيرة، اقتصاد الإسكان، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، عالم المعرفة، الكويت، 1974، ص: 158.
² حوشين أبتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتى المغرب وتونس، مذكرة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2011/2012، ص: 25.

³ Bulletin d information de la. C.N.E.P. Flashe info. N°02 algec.algerie. janvier. 2003. P: 02.

⁴ إسماعيل إبراهيم الشخيرة، مرجع سبق ذكره، ص: 160 159.

أ- 1 - الصندوق الوطني للتعاون الاقتصادي:

ويعمل هذا الصندوق المركزي أساسا على تقديم القروض الممنوحة للسكن لمجموعة الأقطار الإفريقية الناطقة بالغة الفرنسية، حيث قدم نحو ثلثي قروضه إلى مؤسسات الإسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية.

أ- 2 - البنك الدولي للإنشاء والتصميم:

وتعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات، وذلك بتمويلها لعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة في دول العالم، علما أن المملكة العربية أكثر الدول العربية التي حصلت على الأموال من طرف هذا البنك في إطار إنشاء 40000 وحدة سكنية، حيث بلغ إجمالي المبالغ المقرضة منه 170 مليون دولار، وبفائدة قدرها 9 % ولمدة 17 سنة وبضمان من وزارة المالية للدولة¹.

كما حصلت الجزائر على قروض في 25 جوان 1998 قدر بمبلغ 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف².

ب- المؤسسات العربية: بالإضافة إلى المنظمات والهيئات الدولية نجد منظمات عربية لتمويل السكن نذكر منها:³

ب- 1 - المؤسسات المالية الكويتية: وقد قامت هذه المؤسسات قروض مختلفة في مجال الإنجاز والبناء والتعمير في الدول العربية ومن بينها الجزائر.

ب- 2 - المؤسسات الليبية العاملة في حق الائتمان: حيث قدمت هذه الأخيرة قروض بقيمة 45 مليون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 2 % سنويا، وذلك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

ب- 3 - الصندوق المصرفي للتنمية الخارجية: حيث قدم الصندوق المصرفي للأردن 6 ملايين دولار بفائدة 2,5 % لمدة 20 سنة، وهذا في إطار إنجاز مشاريع سكنية.

¹ حوشين أيتسام ، مرجع سبق ذكره، ص: 26

² نفس المرجع السابق، ص: 28.

³ شرعي الحسين، مرجع سبق ذكره، ص: 37.

كما نجد مؤسسات وهيئات مالية تعمل على اقراض الدول من خلال الجهود الجماعية والثنائية ومن أمثلتها، الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط، المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة. ومما سبق نجد أن مساهمة القروض الخارجية في حل أزمة السكن واضحة وملحوظة، إلا أنها لا تزال ضئيلة اتجاه دول العالم الثالث.

2- 3 - التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة: تعتبر ملكية الأموال المستثمرة في النشاط السكني من مقياس معرفة بعض الأنماط التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى:¹

2- 3 - 1 - التمويل العام: هو التمويل الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من إعتمادات مالية للمؤسسات المسؤولة عن قطاع الإنجاز والبناء، وحجم الالتزامات المالية للدولة يعتمد على مقدار تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ولا توجد قاعدة عامة يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، بحيث تختلف من دولة إلى أخرى حسب سياستها المتبعة ونجد هذا النمط من التمويل مرتفع في الدول النامية.

2- 3 - 2 - التمويل الخاص: هو التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد والشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة في تمويل البناء أو إنجاز السكنات، ويعتمد القطاع الخاص في تمويله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجا إلى المصادر المحلية للتمويل والتي تتمثل في أجهزة النظام المصرفي المالية.

ونجد هذا النمط من التمويل في الدول المتقدمة ويقل في الدول النامية التي تعتمد على تدخل الدولة في قطاع السكن والأشغال العمومية.

2- 3 - 3 - التمويل التعاوني: يتمثل في الإعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية، يقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم السكنات التعاونية، وبرغم من أهمية هذا النمط في التمويل في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بالنظر إلى قطاع السكن، إلا أنه يرقى إلى مستوى تحديات هذا القطاع بالنسبة لبعض الدول النامية لعدم الوعي بأهمية هذا المصدر.

¹ إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سبق ذكره، ص: 367.

المطلب الثالث: عوامل إنجاز السكن

عملية إنجاز السكنات وكغيرها من عمليات الإنتاج تحتاج إلى عدة عوامل تختلف من منتج إلى آخر، وهي ليست بالأمر السهل فغياب أي عامل من شأنه أن يعيق مسار عمليات الانجاز ويمكن تقسيم هذه العوامل إلى عوامل أساسية وعوامل أخرى.

1- العوامل الأساسية لانجاز السكنات:

ويمكن ذكر ما يالي:

1-1 - توفير الأراضي: تعتبر الأرضية من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات أنتاج السكنات، وعليه وجب أن تتوفر هذه الأخيرة على المعايير التي تحتاج إليها عمليات إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

فمهما يكن البناء السكني المنجز لغرض سكني، مهني أو تجهيز عمومي فإنه يتطلب في أول الأمر توفير الأرضية، فالأرض تعتبر المادة الأولية الضرورية لأي بناء وعليه فان تكلفة أي بناء أو إنجازه تتكون من عنصرين هامين هما: عنصر تقني يتمثل في مصاريف البناء، ومصاريف مختلفة وهذا لا علاقة له بالموقع وعنصر آخر يتمثل في تكلفة الأرضية وله علاقة بالموقع، ولذا يتأثر السكن بسعر الأرضية ومن خلالها ثمن الموقع¹.

1-2 - تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية الانجاز، فبعد توفير الأراضي يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها أولاً لان انتقال هذا الأراضي سواء كان هذا الانتقال بين الأفراد أو بين الدولة و الأفراد يتم بواسطة عمليات البيع والشراء كأى سلعة أخرى، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين المشتري والبائع.

وهذا وفقاً للمراسيم والنظم والقواعد التي تصدر من أجل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها، ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية نجد منها:²

- تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة؛

¹ حوشين أبتسام، مرجع سبق ذكره، ص: 29.

² عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي السياسات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص: 19.

- وضع مخطط استغلال الأراضي؛

- القيام بتحصيل الجباية العقارية المتمثلة في الرسم العقاري وحقوق انتقال الملكية ورسوم التعمير.

1- 3 - إعداد التصميم الهندسية: أن اعدد التصاميم الهندسية والمعمارية يعتبر من العوامل الأساسية ومن الركائز التي تساعد في توجيه وزيادة الإنتاج في مجال السكن، وهي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة والتعمير على اختلاف تخصصهم ومن خلال مكاتب الدراسات المتعددة في الحالات المدنية التطبيقية لحاجات الأفراد المقررة لإقامة المشروعات السكنية لهم، وتقوم بهذه المهمة هيئات مختصة في مجال المراقبة التقنية.

ومن الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المهندسين والمعماريين جملة من المبادئ أهمها:¹

- أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم ومراعاة الوضع الاجتماعي لهم، ولهذا فإن الدراسات تختلف من مشروع إلى آخر؛

- مراعاة تكلفة الإنتاج والمقدرة على التنفيذ عند التصميم؛

- أن تأخذ الدراسات مجموعة المعطيات الخاصة بفترة الصيانة والمواد التي تدخل في عملية التنفيذ أثناء قيام مشاريع السكن؛

- ينبغي وضع التصاميم التي تهدف إلى الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة مع تقليل الاعتماد على استرداد بعض المواد، والتي في العادة تكلف المشروع في نهاية المطاف.

1- 4 - توفير مواد البناء: تعتبر مواد البناء المادة الأولية لانجاز السكن وهذا يفسر أن إنجاز السكنات يتطلب كميات كبيرة من المواد البناء، ولتلبية الطلب الكبير والمتزايد عليها يتطلب تدخل الدولة لإزالة مظاهر نقص هذه المواد وارتفاع أسعارها ومحاربة السوق السوداء وهذا من خلال تنظيم اقتصاد السوق التي تحدد بها الأسعار ويجعل مشاريع الانجاز تأخذ نوعا من الاستقرار والتقدم.²

¹ Hervé autin et phillipe auverny – **Bemetat. Aheter et financier son logement.** Edition de veneuil. Paris. France. 2000. P: 37.

² Hervé autin et phillipe auverny , **op cit**, p: 38.

1- 5 - القوى العاملة: أن مختلف الدراسات الاقتصادية الحديثة اعتبرت البشرية العنصر الأساسي والمهم في الاقتصاد الوطني، حيث تعتبر بمثابة رأس المال الحقيقي الذي يتجدد من فترة زمنية إلى أخرى، خاصة حينما يتعلق الأمر بأصحاب الكفاءات والنوعية المطلوبة، وتتميز القوى العاملة في قطاع البناء بتشغيل عدد كبير من العمالة من جهة، ومن جميع المستويات (مؤهلة أو العكس) من جهة أخرى وذلك لتنوع طبيعة النشاط و مراحل¹.

1- 6 - التمويل: يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ التي يمكن أن تستخدم في تمويل العملية السكنية والتي تزداد من سنة إلى أخرى مع زيادة الاحتياجات السكنية والارتفاع في تكلفة المباني².

ولقد تطرقنا إلى التمويل السكني في المطلب السابق فلا داعي لذكره لعدم التكرار.

2- عوامل أخرى لانجاز السكنات:

تعتبر العوامل المكتملة لانجاز السكنات من عوامل الإنتاج المكتملة التي تدخل في العمليات الانجازية للمساكن ذلك لما لها من آثار على مقومات السكنات، بل تدخل عليها التحسينات الضرورية، ومن بين هذه العوامل:³

- قنوات المياه الصالحة للشرب؛

- قنوات صرف المياه القذرة؛

- وسائل النقل والمواصلات؛

- معالجة الفضلات والمهملات؛

- الكهرباء والغاز.

فكيف يمكن لنا أن نقوم بإعداد مساكن بدون هذه المرافق الضرورية للحياة والتي لا يمكن الاستغناء عنها، إن قيام أحياء جديدة أصبح يلفت الاهتمام لقيام مثل هذه الخدمات العامة من قبل هيئات

¹ Journal de l'habitat et de l'urbanisme, **LAREVUE DE LHABITAT**; N°04 Septembre 2001. Plan d'action K 2010. 2014. P: 12.

² عيسى بوراوي، **مرجع سبق ذكره**، ص: 13.

³ إسماعيل إبراهيم الشبخ درة، **مرجع سبق ذكره**، ص: 23.

متخصصة توكل لمختلف وكالات التسيير العقاري مهمة التكفل بها من خلال مشاريع مختلفة لتضاف إلى تكلفة القطع الأرضية التي تسمح لأصحابها.

المبحث الثالث: الهيئات المساهمة في تمويل السكن في الجزائر:

يعتبر تمويل قطاع السكن من أكبر الإشكاليات المطروحة في هذا المجال، ذلك أن قطاع السكن بحكم طبيعته هو قطاع في تطور وتزايد مستمر، الأمر الذي أدى إلى بروز العديد من الهيئات والمؤسسات المالية المختصة لتوفير التمويل اللازم لهذا القطاع.

المطلب الأول: البنوك التجارية الممولة للسكن في الجزائر

تعد البنوك التجارية المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي الوطني، والعمود الفقري للاقتصاد الحديث، وهي مؤسسات عمومية تعتبر من أهم الهيئات المالية التي تنشط بقوة في تمويل قطاع السكن بالجزائر.

1- البنك الخارجي الجزائري BEA:

تأسس هذا البنك بموجب المرسوم (204/67) المؤرخ في 01 أكتوبر 1967 وبموجب القرار التنفيذي المؤرخ في 2000، أوكلت لهذا البنك مهمة منح القروض العقارية الموجهة للسكن بأنواعه، تمتد شبكة هذا البنك على كامل ولايات الوطن في 9 مديريات جهوية و 82 وكالة بنكية، وفضلا عن مهام البنك الكلاسيكية الموكلة إليه كبنك تجاري فهو يساهم في خدمة قطاع السكن كما يلي:¹

- تمويل مختلف عمليات منح القروض العقارية متوسطة وطويلة الأجل الموجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي والترقوي الجماعي وليس الفردي والبيع فوق المخطط؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء و توسيع و تهيئة مسكن؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض مخصصة فقط لغرض بناء مسكن ذاتي للأفراد.

2- القرض الشعبي الجزائري CPA:

تم إنشائه بتاريخ 29 ديسمبر 1966 بموجب الأمر رقم (366/66) وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية، إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997، عندما أعيد اعتماده بنك بموجب القرار (02/97) المؤرخ في 06 أبريل 1997 تمتد شبكة هذا البنك على المستوى الوطني في 17 مديرية وأكثر من 140 وكالة، ومن مهامه بقطاع السكن مايلي:²

- تمويل بناء البنايات و المجمعات العقارية، ذات الاستعمال السكني و تابعه للاستعمال المهني الليبرالي مثل المهندسين والمحامين والاستعمال المهني الطبي فقط؛
- إعطاء الأولوية لبناء السكنات الجماعية وشبه الجماعية في المناطق الحضرية؛

¹ شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش دراسة ميدانية لبرنامج البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر، منكرة دكتوراه في العلوم الاجتماعية كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية جامعة بسكرة، 2002، ص: 262.

بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص: 74.

- تمويل المؤسسات والهيئات العمومية أو الخواص سواء كانوا أفراد أو تعاونيات عقارية عامة وخاصة؛
 - تقديم قروض طويلة ومتوسطة الأجل للأفراد بنسبة تمويل 80% حتى سنة مخصصة للتجهيز؛
 - والتشييد والترميم والبناء السكني الترقوي الفردي أو الجماعي الاجتماعي والتساهمي و البيع فوق المخطط.
- 3- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR:**

تأسس هذا البنك بموجب المرسوم رقم(106/82) المؤرخ في 16 مارس 1982 كنتيجة لإعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، وقد جاء عمل هذا البنك حرصا من الدولة وعملا منها على النهوض بسياسة السكن الريفي وتطوير التنمية الريفية للحد من النزوح الريفي نحو المدن، هذا البنك الذي أعتمد تقنية خدمات البنك الجالس منذ 2003 لجذب أكبر عدد من العملاء ومنح زبائنهم الراحة الملائمة؛ تمتد شبكة هذا البنك في 31 وحدة جهوية و أكثر من 427 وكالة بنكية، فضلا عن مهامه الكلاسيكية كبنك تجاري فهو يتقدم كخدمة قطاع السكن.

والمساهمة التي تتمثل في دوره كوسيط فقط لمنح القروض العقارية الموجهة للسكن الريفي تحديدا، ذلك عن طريق الممول الرئيسي CNL بمبلغ قدره 70 مليون سنتيم، تقدم كهيبة على 3 دفعات في حالة بناء سكن ريفي جديد أو مبلغ 40 مليون سنتيم في حالة الترميم أو التوسيع للسكن الريفي¹.

4- بنك التنمية المحلية BDL:

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم (85/85) المؤرخ في 30 أبريل 1985، منبثقا عن إعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري، وهو بنك الإيداع والاستثمار في آن واحد، وهو آخر بنك تم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات.

تتوزع شبكة هذا البنك على المستوى الوطني في أكثر من 165 وكالة، 07 مديريات مركزية و 16 مديرية جهوية، بالإضافة لقيامه بالعمليات المصرفية الكلاسيكية، ككل البنوك التجارية يقوم بمهام متعلقة بقطاع السكن منها:²

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بقطاع السكن؛
- منح قروض متوسطة وطويلة الاجل موجهة للسكن الاجتماعي و التساهمي، والترقوي والبيع فوق المخطط؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد أو قديم من عند الافراد أو الخواص لتوسيعه او تهيئته؛

- تقديم قروض للمقيمين العقاريين لتمويل مشاريع بناء سكنات موجهة للبيع او الكراء؛
- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة ارض لبناء سكن خاص للأفراد.

¹ الموقع الالكتروني لبنك الفلاحة والتنمية الريفية: www.badr.banque.dz بتاريخ: 2017/03/20 الساعة: 14:10.

² الموقع الالكتروني لبنك التنمية المحلية: www.bdl.banque.dz بتاريخ: 2017/03/20 الساعة: 16:00.

5- البنك الوطني الجزائري BNA:

أنشئ هذا البنك بموجب المرسوم رقم (178/66) المؤرخ في 13 جوان 1966 كأول بنك تجاري جزائري بعد الاستقلال ليعوض مجموعة من البنوك الأجنبية. تمتد شبكة هذا على المستوى الوطني من خلال 190 وكالة بنكية و17 مديرية جهوية، ويقوم بمختلف الأعمال البنكية التجارية الأخرى، وتصل نسبة تمويل البنك إلى 90% من ثمن المسكن المراد تمويله، ومن أهم وظائفه المتعلقة بالسكن هي:¹

- تقديم خدمات مالية للمؤسسات والأفراد المتعلقة بالسكن؛

- منح قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة للسكن بأنواعه الاجتماعي والتساهمي، الترقوي العام والخاص؛

- منح قروض عقارية خاصة بشراء مسكن جديد، توسيع أو ترميم مسكن قديم؛

- منح بعض القروض المتوسطة والطويلة الموجهة للسكن الريفي؛

- منح قروض عقارية خاصة بشراء قطعة أرض لبناء سكن خاص للأفراد.

6- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP:

يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات بالجزائر، وهو موضوع الدراسة.

ولذلك تخصص الفصل الثالث بالكامل لهذا البنك ودوره في تمويل قطاع السكن بالتركيز على وكالة

تبسة

المطلب الثاني: الهيئات الإدارية الأخرى الممولة للسكن في الجزائر

بالإضافة لإسهامات البنوك التجارية في قطاع السكن باعتبارها مانحة للقروض العقارية الموجهة للسكن، فقد دعمت الدولة أيضا ومنذ فترة هذا القطاع الحيوي لمجموعة من الهيئات الإدارية الأخرى الفاعلة فيه، باعتبارها ممولة أو منجزة يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- الصندوق الوطني للسكن CNL:

وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وصناعي، مراقبة من طرف وزارة السكن، ظهرت بموجب المرسوم (145-21) المؤرخ في 12 مارس 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (111/94) المؤرخ في 18 ماي 1994. ويعتبر أهم أداة من أدوات الدولة التي تنشط دائما وبقوة في تمويل قطاع السكن، حيث تبلغ إعانات CNL سنويا، والممنوحة والموجهة لمجموعة الصيغ السكنية 160

¹ الموقع الإلكتروني للبنك الوطني الجزائري: www.bna-banque.dz بتاريخ: 2017/03/20 الساعة: 18:00.

الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر

مليار دينار جزائري؛ فهو ينشط على مستوى 09 مديريات مركزية، 13 مديرية جهوية، 48 وكالة جهوية. و أما عن مهام الصندوق الوطني للسكن وصلاحياته تتمثل في: ¹

- ترقية كل أشكال تمويل السكن خاصة السكن ذو الطابع الاجتماعي عن طرق البحث عن موارد تمويل غير تلك المتأتية من الميزانية و تجميدها. وعليه يكلف الصندوق خاصة بما يلي:
 - المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما السكن ذو الطابع الاجتماعي؛
 - استلام الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما وتسييرها؛
 - إقتراح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن؛
 - أنجاز كل الدراسات و التحقيقات والأبحاث وتبادل الخبرات المرتبطة بالسكن وتقييم الخبرة الفنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية؛
 - تشجيع الاعمال الإعلامية وتبادل الخبرات واللقاءات من اجل ترقية السكن وتطويره.
- و الجدول التالي يوضح الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن :

الجدول رقم (2 - 1): الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن

الدخل	حجم المساعدة
الدخل $\geq 2,5$ الحد الأدنى للأجور	500.000 دج
2,5 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل ≥ 4 مرة الحد الأدنى للأجور	450.000 دج
4 مرة الحد الأدنى للأجور \geq الدخل ≥ 5 مرة الحد الأدنى للأجور	400.000 دج

المصدر: وزارة السكن و العمران www.mhuv.gov.dz بتاريخ: 2017/03/22، الساعة: 10:30
نلاحظ من خلال الجدول تحديد مستوى الإعانة الممنوحة من طرف CNL حسب دخل المستفيد مضافا إليه دخل الزوجة، حيثما كل ما زاد دخل المستفيد قل مبلغ الإعانة وتتراوح هذه الأخيرة بين 500.000 و 400.000 الدينار الجزائري.

2- الديوان الوطني للترقية و التسيير العقاري OPGI:

أنشئ ديوان الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم (143/76) المؤرخ في المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، وقد عدل بصدور المرسوم التنفيذي رقم (147/61) المؤرخ في 12 ماي 1991 حيث أصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري EPIG تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال

¹ الموقع الإلكتروني لوزارة السكن و العمران: www.mhuv.gov.dz بتاريخ: 2017/03/22 الساعة: 10:30.

الإداري والمالي، تعد تاجرة مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري، تمتد شبكة الديوان الوطني في كل ولاية عبر كامل التراب الوطني من خلال 48 ديوان OPGI ومن المهام المنوطة به هي:¹

- العمل على تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، وترقية الخدمة العمومية في مجال السكن؛
- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري والحرفي؛
- إنجاز المشاريع السكنية عبر تراب كل ولاية و ترقية البنايات والعقارات؛
- ضمان ترميم الاملاك العقارية و إعادة الاعتراف إليها و صيانتها؛
- متابعة ورشات البناء والمقاولين المنجزين للسكن الاجتماعي الممول من طرف CNL؛
- العمل خاصة على إنجاز السكنات الاجتماعية، التساهمية إما جماعية أو فردية الممولة من طرف .CNL

3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم(148/91) المؤرخ في 12 ماي 1991 و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري EPIC تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تستعين هذه الوكالة للإسراع في إنجاز برامجها السكنية بشركات جزائرية مثل كوسيدار و شركات أجنبية صينية و كوية ولبنانية، توظف يد عاملة معتبرة ومتخصصة في هذا القطاع.

تمتد وكالة عدل وتنشط على مستوى الوطن في 4 ولايات جهوية بالإضافة إلى 11 ملحق والمهام الموكلة إليها هي:²

- إنجاز مدن سكنية جديدة بطرق متطورة مما يساهم في تغيير البيئة الحضرية؛
- إنجاز برامج سكنية تدرج في صيغة السكن الاجتماعي، التساهمي وصيغة البيع بالإيجار؛
- ترويج السوق العقارية والسكنية بصفة خاصة والعمل على تطويرها.

كانت في البداية مهمته بيع الأراضي فقط، وفي 2001 أنجزت 55 ألف وحدة سكنية على كامل التراب الوطني وفي تبسة 500 وحدة سكنية.

4- الوكالة العقارية المحلية AFL :

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي (405/90) المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، تتولى تسيير المحافظة العقارية للبلدية المعنية. ونعني بقول محلية أن نشاطها لا يتعدى حدود البلدية التي تقع في دائرة اختصاصها، وهي مسؤولة مع المصالح المختصة للمجلس الشعبي البلدي عن إنشاء وتهيئة كل من التخصيصات الاجتماعية والتخصيصات الترقية،

¹ الموقع الإلكتروني لديوان الترقية والتسيير العقاري: www.opgi.dz بتاريخ: 2017/03/19 الساعة: 10:30.
² الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: www.aadl.dz بتاريخ: 2017/03/19 الساعة: 11:20.

تنتشر هذه الوكالة على المستوى الوطني في 48 مديرية ولائية و أكثر من 280 وكالة عقارية فرعية وتتخصص مهام الوكالة العقارية المحلية فيما يلي:¹

- تسيير الأملاك و الحقوق العقارية داخل المحيط العمراني؛
- شراء، بيع، إيجار الأراضي (التخصيصات) المهيأة والقابلة للتهيئة وكل المعاملات في السوق العقارية لحساب المجلس الشعبي البلدي؛
- الترميم، التهديم، نزع البناءات والأراضي غير القانونية، إضافة إلى بناء العمارات الجديدة وكل عملية ترقية عقارية داخل المحيط العمراني؛
- العمل على إنجاز السكنات الاجتماعية، تساهمية إما جماعية أو فردية الممولة من طرف CNL ؛
- مشاركة البلدية في تحضير مراقبة وإعداد ومتابعة وتنفيذ كل أدوات التهيئة والتخصيصات .

5- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:

أنشأت هذه المؤسسة على أنقاض مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF هذه الأخيرة التي أنشأت بالقرار الوزاري رقم (1262/86) بتاريخ 31 ماي 1986، كان الممول الرئيسي لها. CNEP/بنك، وكانت تعمل تحت إشراف الجماعات المحلية على مستوى 23 فرد ولائي فقط وتقوم بإنجاز سكنات ترقية بالدرجة الأولى لصالح الأسر المدخرة للأموال والسكن التساهمي الفردي، فتنحصر هذه الأسر على سكن عائلي تملكه لكن إنجازات EPLF لم تعطي نتائج إيجابية ولم ترقى لتحقيق الأهداف المرجوة منها خلال مشوارها العملي، هذا ما أدى إلى صدور قانون رسمي أنهى مهامه و عوضها بإنشاء ENPI بدءا من تاريخ 26 ماي 2009 وهي تنشط على مستوى 19 فرع ولائي.² فقد توجهت مهامها مباشرة، وكبداية لها لإنجاز سكنات في إطار المخطط الخماسي. (2010-2015) لمشروع رئيس الدولة الذي يضم إنشاء أكثر من مليون و مائة الف مسكن جديد لكل الصيغ.

وأخذ السكن الاجتماعي حصة الأسد فيه كدليل على مواصلة الدولة دعمها لفائدة الطبقات ذات الدخل الضعيف وخصص الثلث لدعم إنجاز السكن الريفي للحد من النزوح الريفي وتشجيع الترقية العقارية ككل وذلك عن طريق تحفيزات لفائدة المرقين العقاريين والعموميين أو الخواص والمستثمرين لإنجاز سكنات اجتماعية ترقية ذات نوعية جيدة من أجل القضاء على المساكن القصدية وبالتالي الحد من أزمة السكن تدريجيا.

¹ الموقع الإلكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية: www.ENPI.dz بتاريخ: 2017/03/07 الساعة: 10:01.

² الموقع الإلكتروني لوزارة السكن و العمران: www.mhuv.gov.dz بتاريخ: 2017/03/08 الساعة: 00:13.

وقد أعلن المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية عمار غلاتي أنه تم إطلاق أشغال إنجاز أكثر من 13.000 سكن عمومي ترقوي عبر كامل التراب الوطني، وسيتم إطلاق أشغال حوالي 70.000 سكن سنة 2013.

6- مديرية البناء والسكن DUCH:

تلخص مهمة هذه المديرية في الاشراف التقني على التعمير والبناء والسكن بصورة عامة على مستوى الولاية وفقا للقرار الوزاري المؤرخ في 14 جويلية 1980 الذي يحدد نوعية التنظيم لحركة إدارة التعمير والبناء والسكن، لكن في سنة 1998 نجد أن كل من مديرية البناء والتعمير DUC ومديرية السكن والتجهيزات العمومية DLEP وهما مستقلين عن بعضهما البعض.

6-1 مديرية التعمير والبناء : DUC تعمل هذه المديرية تحت وصايا وزارة السكن والعمران ضمن مصالحها اللامركزية وقد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم (97/98) المؤرخ في 18 مارس 1998، تنشط هذه المديرية على مستوى 48 ولاية، وتتمثل أهم مهامها في:

- تجسيد سياسة البناء والتعمير على المستوى المحلي بالسهر على إيجاد أدوات التعمير وتنفيذها؛
- ترقية أعمال إدماج الأنسجة البنائية للمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية؛
- تطوير وتحسين الإطار المبني وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية الجغرافية وتهيأة العقار؛

- إعطاء آراء تقنية بإعداد مختلف سندات التعمير والسهر على مراقبتها؛

- الحرص على مطابقة إجراءات التعمير .

6-2 مديرية السكن والتجهيزات العمومية: DLE تعمل أيضا هذه المديرية وصايا وزارة السكن والعمران ضمن مصالحها اللامركزية وقد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم (97-98) المؤرخ في 18 مارس 1998 تنشط هذه المديرية على مستوى 48 ولاية من أهم مهامها:¹

- تسيير رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية؛
- اقتراح دوري لبرنامج بناء سياسات سكنية مختلفة التي تتكيف مع ظروف وخصوصيات كل ولاية؛
- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية، فيما يخص ظروف انجاز عمليات السكن الاجتماعية وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية؛
- المبادرة بدراسة حول مجال السكن الريفي والتطويري وتشجيع المبادرة في ميدان البناء الذاتي وذلك بتوفير تأطير دائم؛
- تولى متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها بانجاز التجهيزات العمومية والبناء السكني.

¹ الموقع الالكتروني لمديرية السكن والتجهيزات العمومية: www.DLEP.dz بتاريخ: 2017/03/08 ، الساعة: 14:00.

المطلب الثالث: الهيئات المالية المختصة في تمويل السكن في الجزائر

من بين الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية من أجل قطاع السكن هو إنشاء مجموعة من المؤسسات المالية بهدف تيسير وتسيير شروط الإقراض السكني في الجزائر.

1- شركة إعادة التمويل الرهني SRH :

هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص، وقانون النقد والقرض، المساهمون الرئيسيون فيها هم : الخزينة العمومية والبنوك العمومية (CPA /BNA/BADR/CNEP/BDL/BEA) بالإضافة إلى مجموعة من شركات التأمين (CAAT/SAA/CAAR) تم اعتمادها في السداسي الاول سنة 1998 من طرف البنك المركزي، وأعطيت لها صلاحيات إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية، وتتمثل أهدافها في:¹

- توفير الموارد المالية الضرورية للوسطاء الماليين من أجل ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل؛

- توفير التحفيزات الكافية للوسطاء الماليين المعتمدين لمنح القروض العقارية السكنية بنسب فوائد مقبولة؛

- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية؛

- تبني إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض عقارية موجهة للسكن وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.

2- شركة ضمان القرض العقاري SGCI :

هي شركة عمومية اقتصادية ذات أسهم (SPA/EPE) بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998، المساهمون الرئيسيون فيها هي الخزينة العمومية بالإضافة إلى:²

- مساهمون بنكيون هم: (CPA/CNEP/BADR/BEA/BNA/BDN)

- مساهمون مؤمنون هم: (SAA/CAAR/CCR/CAAT) ويتمثل هدفها الرئيسي في:

بعد دراسة ملف المستفيد من طرف المصالح المختصة لهذه الشركة وإعطاء الموافقة عليه، تحققت فيه كل الشروط الموضوعية من طرفها تقوم بدورها بتحديد ووضع شرط رئيسي يتمثل في أخذ رهن عقار المستفيد كضمان لتضمن به القروض الممنوحة الموجهة للسلع العقارية المستفيدة منها هذه الأخيرة.

3- شركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية FGCMPI :

أنشأت هذه الشركة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، تتميز بأنها ذات طابع تشاركي، أي على شكل تعاونية ليس لها هدف ربحي مثل سابقتها، وهي مزودة

¹ الموقع الإلكتروني لشركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية: www.FGCMPL.dz بتاريخ: 2017/03/24، على الساعة: 10:15.
² موقع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة، مكتب تنمية وترقية العقار بتاريخ: 2017/03/23، الساعة 09:30.

بتمويل ذاتي حيث تتشكل مواردها من الهيئات والتنازلات، حقوق الإنظام والاشتراكات السنوية المدفوعة من طرف المرقين العقاريين المعتمدين بالبناء المنظمين لها، والحقوق المدفوعة في إطار الضمان وبعض الموارد المتوقعة الأخرى ليس لديها منخرطين في أغلب ولايات الوطن فهي تمتد على مستوى 04 مديريات مركزية و 08 مديريات جهوية فقط وتسعى إلى الاستقلال شيئاً فشيئاً عن الدولة بواسطة مجهودات طاقمها الإداري، منظمها وميسرها الرئيسي معين من طرف وزارة السكن يتمثل دورها الرئيسي في:¹

- منح ضمانات من اجل تغطية التسيقات التي يدفعها المشتركين للمتعهدين في حالة إعسار من طرف المتعهدين، وذلك بعد دراسة موافقة لجنة الضمان التابعة للشركة على الملف المقدم من طرف المتعهدين بالبناء، والمتضمن مخطط بيع على التصاميم المراد بيعها ووثيقة طلب الضمان؛

- تمكين المواطن من الحصول على سكن لائق، مثن بثن معقول من طرف المتعهدين بالبناء بتقنية. هذا بالإضافة إلى مجموعة كبيرة من الفاعلين والمتدخلين في قطاع السكن، البناء والتعمير على

المستوى الوطني مسخرين من طرف الدولة لقيام بعمليات المراقبة التقنية في كل مراحل الإنجاز منها:

CNAT: المكتب الوطني لإحياء المؤسسات ومعالجة معلومات قطاع البناء؛

CNERIB: المركز الوطني للدراسات والأبحاث المدمجة للعمارة؛

CGS: المركز الوطني للبحث المطبق على علم الزلازل؛

CNERU: الصندوق الوطني للدراسات والأبحاث المطبقة على التعمير؛

CNIC: المركز الوطني لهندسة البناء؛

CTC: المراقبة التقنية للبناء؛

LNHC:المخبر الوطني للسكن والبناء؛

BEREG:مكتب الدراسات والأبحاث و الهندسة؛

OFFRES: المكتب الجزائري لإعادة الهيكلة؛

BNEDER: المكتب الوطني للدراسات و الإنجاز الريفي.

¹ الموقع الإلكتروني لشركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية على الرابط التشعبي : WW.FGCMPL.DZ بتاريخ: 2017/03/24 ، على الساعة : 15:30.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة لهذا الفصل يستخلص أن عملية التمويل تعتبر من أهم العناصر المكونة لعجلة التنمية الاقتصادية في جميع الدول، حيث توفر عملية التمويل الاحتياجات المالية للمؤسسات والأفراد على حد سواء.

وإن نجاح التنمية مربوط بتوفير التمويل اللازم لمختلف القطاعات ومن بينها قطاع السكن، والجزائر بدورها قامت بعدة إصلاحات للحد من أزمة السكن وإيجاد حل لها من خلال إنشاء عدة هيئات ضمن نظامها المصرفي مختصة بالتمويل السكني الذي يعتبر من أهم مصادر التمويل لقطاع السكن.

وسيتم التطرق في الفصل الموالي إلى أحد هذه الهيئات المستحدثة القائمة بعملية التمويل السكني وهي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

**الفصل الثالث: الصندوق
الوطني للتوفير والإحتياط
ودوره في تمويل السكن**

تمهيد:

بعد تقديم الدراسة النظرية لموضوع تمويل قطاع السكن من طرف البنوك التجارية عن طريق القروض العقارية كان لابد من دراسة تطبيقية لإسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي، حيث تلعب البنوك التجارية دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من المؤسسات المالية والبنوك التجارية، ومن أهم هذه المؤسسات المالية نجد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الذي يعتبر الرائد في مجال تمويل السكن من خلال الخدمات والنشاطات التي يقدمه في مختلف فروعها عبر كامل التراب الوطني في مجال العقار من خلال مجموعة الصيغ المعروضة لتمويل السكن وعبر مجموعة من الإجراءات وسيتم تسليط الضوء على وكالة تبسة 306 من خلال هذا الفصل حيث قسم إلى ثلاث مباحث كالتالي:

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP المؤسسة الأم

المبحث الثاني: عموميات حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP وكالة تبسة 306

المبحث الثالث: إحصائيات حول السكنات الممولة من طرف وكالة تبسة 306

المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP المؤسسة الأم

بعد الاستقلال تبين بأن هناك حاجة لمؤسسة مالية متخصصة في تمويل قطاع السكن، لهذا تم انشأ الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP، والذي هو مختص في عملية تمويل المساكن الاجتماعية، ولا بد من إعطاء لمحة عامة حول المؤسسة الأم قبل التطرق إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة.

المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

1- نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

تأسس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في 10 أوت 1964 على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية وتتمثل مهامه في جمع التوفير، وأول وكالة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط افتتحت أبوبها بتاريخ 01 مارس 1967 بولاية تلمسان في حين أنه تم تسويق دفتر الصندوق منذ حوالي سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد. وتتمثل مراحل التطور فيما يلي:¹

2- 1- جمع التوفير في الدفتر (1964 - 1970): خلال هذه الفترة، كان يتمثل نشاط الصندوق فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية، وكان للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالتين مفتوحتين فقط للمواطنين.

2- 2 - تشجيع تمويل السكن (1971 - 1979): في أبريل سنة 1971 أصدرت تعليمة تكفل بها الصندوق الوطني لتمويل برامج انجاز السكن باستعمال موارد الخزينة العمومية، وبالتالي توفير الأسر يعرف انطلاقه وتطوير هائل نهاية 1975 وفي سنة 1979 أصبح للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 46 وكالة عملية في تراب الوطن.

2- 3 - الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في خدمة الترقية العقارية لعشرية الثمانينات: لقد خصصت للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مهام أخرى، ويتعلق الأمر بالقروض الموجهة للخواص وذلك من أجل بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك لصالح المودعين، وبتاريخ 21 ديسمبر 1988 تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية.

¹ الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة www.cnepbank.dz : بتاريخ: 2017/04/05 ساعة: 13:33

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

كما اعتمد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط سياسة تنوع القروض الممنوحة، لاسيما لصالح المهن الحرة، وعمال قطاع الصحة، وتعاونيات الخدمات والنقل، كما توسعت شبكة الصندوق في هذه المرحلة حيث بلغ عدد وكالاته إلى 120 وكالة منها 47 وكالة ولائية و73 وكالة ثانوية.

2- 4 - وضع قانون النقد والقرض 1990: يبقى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط الرائد في جمع المدخرات بالجزائر وذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي تم جمعها بالنسبة ل 135 وكالة و2652 مكتب بريد متواجد، وذلك إلى غاية 31 ديسمبر 1990 بمجموع 82 مليار دينار جزائري من بينها 34 مليار دينار جزائري على دفاتر التوفير العملة الصعبة وكانت قيمة القروض الممنوحة للخواص في نفس التاريخ حوالي 12 مليار دينار جزائري لمجموع 80000 قرض.

2- 5 - أصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنكا شاملا أبريل 1997: في أبريل 1997 أصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بنكا متنوع الخدمات حيث يمكنه القيام بكل العمليات البنكية المختلفة ماعدا عمليات التجارة الخارجية.

2- 6 - تمويل الاستثمارات في قطاع العقارات 31 ماي 2005: قررت الجمعية العامة العادية في 31 ماي 2005 بإعطاء بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إمكانية تمركز أكثر في تمويل البنية التحتية الفندقية، الصحية، والتربوية.

2- 7 - إعادة التمركز الاستراتيجي لبنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 28 فيفري 2007: قررت الجمعية العامة العادية في تاريخ 28 فيفري 2007 المرتبطة بإعادة تمركز استقرار للبنك السماح بما يتعلق بالقروض العقارية للخواص والقروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك وكذلك القروض الاستهلاكية، كما تم قرار منح القروض بصفة الأولوية وأساسية لموفرين ونصف ثانوية لغير المودعين، بما يتعلق بالترقية العقارية فتم اقتناء أرضي للبناء السكني.

2- تعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP " بنك جزائري متخصص في جمع أموال التوفير، ومنح القروض العقارية للخواص والمقاولين العموميين والخواص بالإضافة إلى مؤسسات الإنجاز التي لها صلة

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

بعمليات البناء، ويبلغ عدد وكالاته حوالي 206 وكالة وعدد مديرياته الجهوية 15 مديريةية جهوية موزعة على كامل التراب الوطني الجزائري¹.

المطلب الثاني: موارد الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بجمع المدخرات وهي تمثل موارد الأساسية، عن طريق قبوله لتشكيلة متنوعة من الودائع يمكن تلخيصها فيما يلي:²

1- الودائع الجارية (تحت الطلب): حسابات موجهة للاحتفاظ بسيولة المدخرين (الموجودة لدى العمال) و التي تمكن لهم السحب منها في أي وقت وكذلك الإيداع كما أنها حسابات تفتح بمجرد تقديم بطاقات التعريف الوطنية للوكالة البنكية، وتنقسم هذه الودائع إلى:

1-1- الحساب الشيكوي: حسابات إيداع يتم تغذيتها عن طريق سيولة العملاء، حيث تتم عملية فتح الحساب عن طريق تقديم المجاني لدفتر الشيكات، هذا الأخير يسمح للعميل الحصول على سيولته النقدية على مستوى أي وكالة بنكية.

1-2- الحساب الجاري التجاري: يتمتع بنفس الخصائص والامتيازات الخاصة بالحساب الشيكوي، إلا انه يفتح لصالح المؤسسات التجارية التي تملك سجلا تجاريا.

1-3- الحسابات الجارية للموظفين: هي حسابات خاصة بالموظفين العاملين بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط حيث يمكنهم إيداع أموالهم فيه كما أن رواتبهم تمر بهذا الحساب.

2- ودايع التوفير: يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط نوعين من ودايع التوفير لعملائه، وهي دفتر التوفير الشعبي LEP بلون اخضر، ودفتر توفير السكن LEL بلون احمر، يختلفان من حيث معدلات الفائدة المطبقة، فمعدل الفائدة الممنوح على LEP مرتفع عنه في LEL، كما أن السحب على LEL عند فتحه لأول مرة يكون بعد ثلاث سنوات مع إمكانية الإيداع في أي وقت أما LEP فالسحب والإيداع فيه يكون في أي وقت.

والفرق الجوهرى بينهما يتمثل في أن حامل LEL تكون له الأفضلية في الحصول على القروض السكنية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وبمعدلات فائدة منخفضة عن تلك التي تطبق على حامل

¹ الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 www.cnepbank.dz بتاريخ: 2017/04/05 ساعة: 13:33
² نفس المرجع السابق.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

LEP، ويعتبر من أهم الموارد التي يعتمد عليها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط إذ يشكل ما يقارب 88% من مجمل الموارد.

3- التوظيفات لأجل: حسابات موجهة لتجميع سيولة العملاء، يلتزم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بحجز مبلغ مالي لمدة زمنية محددة مقابل مبلغ فائدة معين، وهي تنقسم بدورها إلى:

3-1- الودائع لأجل: حسابات مفتوحة لفترة زمنية محددة تتراوح ما بين 3 أشهر إلى 6 سنوات، تحدد عوائدها على حسب المدة، كما انه في حالة احتياج العميل للسيولة يمكنه الاستفادة من تسهيلات مالية مقابل الأموال المودعة في شكل تسبيقات على الودائع لأجل، وفي هذا النوع من الودائع يكون المودع شخصا طبيعيا.

3-2- حسابات التوظيف لأجل: تفتح هذه الحسابات للمؤسسات التي لها فائض في السيولة ولا ترغب في استثماره في الوقت الحالي، فتقوم بتوظيفه في شكل وديعة لأجل تحصل بموجبها على فائدة.

3-3- سندات الصندوق: شكل من أشكال الادخار المحقق عن طريق سند مخصص لإثبات حق دين على البنك لصالح العميل لا تقل قيمته عن 10.000 دينار الجزائري، ليتم عند تاريخ استحقاقها المتراوح ما بين (3 سنوات إلى 6 سنوات) الحصول على عوائد رأس مالية، تأخذ هذه السندات عدة أشكال:

- سندات لحاملها هي السندات التي لا يسجل صاحبها
- سندات اسمية هي التي يسجل اسم صاحبها في سجلات سرية في البنك
- سندات اسمية يتم تسجيل اسم المكتتب فيها على مستوى دفاتر البنك، وعلى مستوى السند في حد ذاته، هذه الأخيرة قابلة للرهن ويمكن استعمالها كأداة للدفع في المعاملات التجارية.

وتحدد معدلات الفائدة بالنسبة للنوعين السابقين (الودائع لأجل وسندات الصندوق) حسب الجدول التالي:

الجدول (3 - 1): معدلات الفائدة المفروضة على العملاء ابتداء من 1 جانفي 2004

معدلات الفائدة	المدة	أنواع الودائع
2,50%	3 اشهر	الودائع لاجل وسندات الصندوق
2,60%	6 اشهر	
2,75%	12 شهر	
3,50%	24 شهر	
3,75%	36 شهر	
4,25%	60 شهر	
4,50%	72 شهر	

Source: CNEP-Banque, Flash info, N°02, mars 2004.

3-4- شهادة الادخار السكني: يخصص هذا المنتج للأشخاص الطبيعيين الذين تكون قيمة ايداعهم في حدود معينة، يتم تجسيدها بسند اسمي غير قابل للمفاوضة، يستفيد من معدلات فائدة متزايدة. يستفيد هذا المنتج من امتيازات دفتر الادخار السكني بالإضافة إلى الحصول على سكن ممول عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بالاعتماد على الأموال المدخرة (ألغي التعامل بها).

المطلب الثالث: استخدامات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP

تتمثل استخدامات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في صيغ تمويل الترقية العقارية، العائلات والأفراد (القروض السكنية والقروض الاستهلاكية)، بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة وهذا نتيجة لخبرته في مجال تمويل السكن، حيث يمكننا التمييز بين:¹

1- القروض الموجهة للمؤسسات:

يدخل في إطار هذا النوع:

1-1- القروض الموجهة لتمويل السكن الاجتماع: تمنح لدواوين التسيير والترقية العقارية بمعدلات فائدة تقدر بـ 2,5%.

¹ الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 www.cnepbank.dz بتاريخ: 2017/04/05 ساعة: 16:00.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

1-2- قروض الترقية العقارية: وهي قروض متوسطة الأجل (36 شهر كحد أقصى) تمنح لمؤسسات الترقية العقارية (عامة أو خاصة)، بهدف تمويل شراء الأراضي أو إنجاز عملية أو مجموعة من العمليات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية، مقبل معدل فائدة سنوي يقدر بـ 6%.

1-3- القروض الاستثمارية: وهي قروض متوسطة وطويلة الأجل موجهة لتمويل الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالمؤسسات التجارية والصناعية، إضافة إلى تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وفق معدلات فائدة سنوية تقدر بـ 6%

2- القروض الموجهة للعائلات والأفراد:

2-1- القروض السكنية: وهي قروض طويلة الأجل موجهة لتمويل الحصول على مساكن وفق معدلات فائدة تتراوح بين 6,5% و 7,75%، تأخذ عدة أشكال:

- قروض لشراء سكن ترقيوي من متعهد عقاري؛
- قروض لشراء سكن وفق صيغة البيع على مخطط؛
- قروض لشراء سكن وفق صيغة السكن الاجتماعي التساهمي؛
- قروض للحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالتأجير؛
- قروض لشراء سكن من الخواص؛
- قروض لتمويل تهيئة السكن؛
- قروض لتوسيع المساكن؛
- قروض لشراء قطع أراضي؛
- قروض لتمويل التعاونيات العقارية.

2-2- القروض الاستهلاكية: يمنح هذا النوع من القروض لتمويل شراء السيارات بالإضافة إلى التجهيزات المنزلية وفق معدلات فائدة سنوية تتراوح ما بين 6,5% و 7,75%.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

من خلال عرضنا لتشكيلة القروض السكنية الممنوحة من قبل الصندوق، يمكننا استخلاص مايلي:

- تخضع القروض السكنية الممنوحة من طرف سواء على مستوى العرض أو الطلب لنفس التقسيم الخاص بالنموذج الفرنسي؛

- تمثل القروض السكنية الموجهة للأفراد والعائلات في خليط لمختلف خصائص القروض السكنية الموجهة للأفراد لهذه الفئة في النموذج الفرنسي؛

حيث أنها تضم مواصفات القروض الخاصة بالقطاع النظامي من خلال عرضها لدفتري الادخار السكني والشعبي، الشبيهين لمخطط الادخار السكني، بالرغم من اختلاف بعض الخصائص (المدة ومعدلات الفائدة...)، مواصفات القروض الخاصة بالقطاع المساعد من خلال حصولها على مساعدات الصندوق الوطني للسكن في إطار صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، إضافة إلى كونها قروض قابلة لإعادة تمويل على مستوى مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي كما هو الحال بالنسبة لقروض القطاع الحر.

والواضح من دراستنا لموارد واستخدامات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP أنه يعرض تشكيلة مختلفة من المنتجات، تسمح له بتغطية احتياجات شرائح مختلفة من المجتمع فيما يخص التوظيفات المالية المتمثلة في مختلف أنواع الودائع التي يعرضها، كما تمكنه من الحصول على الأموال التي تسمح له بممارسة نشاطه الائتماني الخاص بتمويل السكن.

المبحث الثاني: عموميات حول الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306

عندما كان الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عبارة عن صندوق كان نشاط وكالة تبسة يتميز بالبساطة وقلة في الإمكانيات مع توفير عدد صغير من الموظفين، ومع انتقال الصندوق إلى وضعية بنك تطور حجم الوكالة مما تطلب زيادة التوظيف لتسيير العمليات البنكية، كذلك عرف الموقع الجغرافي عدّة انتقالات ليستقر بوسط المدينة في 27 نوفمبر سنة 2008 مكتسباً طابع هندسي يساعد على تنظيم العمل بشكل سلس، كل هذا يدخل في إطار تسهيل النشاط البنكي فيما يتعلق بالإدخار ومنح الإقراض، وفيما يخص تأمين المدخرين والمقترضين أدخل البنك آليات جديدة تمت بالتعاقد مع وكالة CARDIF الجزائر.

المطلب الأول: نشأة وتعريف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP وكالة تبسة 306

بعد انشاء الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وتطوره كان لا بد على المؤسسة الأم نشر وكالات مختلفة عبر التراب الوطني من أجل نشر الخدمات وتوصيلها لمختلف العملاء، ومن بين هذه الوكالات وكالة تبسة 306 وسيتم التطرق لنشأة وتعريف الوكالة في هذا المطلب كالتالي:¹

1- تقديم وكالة تبسة 306

يرمز لوكالة تبسة بالرمز 306 وهي إحدى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك التابعة لشبكة عنابة، تم افتتاح هذه الوكالة سنة 1974 حيث كانت عبارة عن مؤسسة مالية صغيرة تتكون من 04 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. في سنة 1997، ومع انتقال الصندوق، وأخذ لصفة البنك كان لزوما عليه مجارة ذلك التطور، مما استدعى توظيف عدد أكبر من الموظفين لتسيير الإجراءات البنكية، حيث أصبح عدد الموظفين في تلك السنة 13 موظف، ويوظف البنك في الوقت الحالي أي سنة 2016، 19 موظف.

2- الموقع الجغرافي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة:

يقع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط لوكالة تبسة 306 في وسط المدينة، وهو عبارة عن مبنى يتربع على مساحة 484م²

يحتوي على خزان تحت الأرض، ويحوي هذا الخزان على خزائن صلبة تحتوي وثائق ومستندات بنكية، بالإضافة إلى أموال المدخرين، أما الأرضية فتوجد الشبابيك الخاصة بالعمليات البنكية، كذلك مكتبين للمكلفين بالزبائن، والمكتب المكلف بالمكتب الأمامي، أما في الطابق الأول فيوجد مكتب المدير، مصلحة القروض، مكتب المحاسبة وقاعة الاجتماعات، حيث تلعب هذه البنية الهندسية الحديثة دورا هاما في جعل

¹ معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد رمضان عصام مدير النيابة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 بتاريخ: 2017/04/18 على الساعة: 11:00

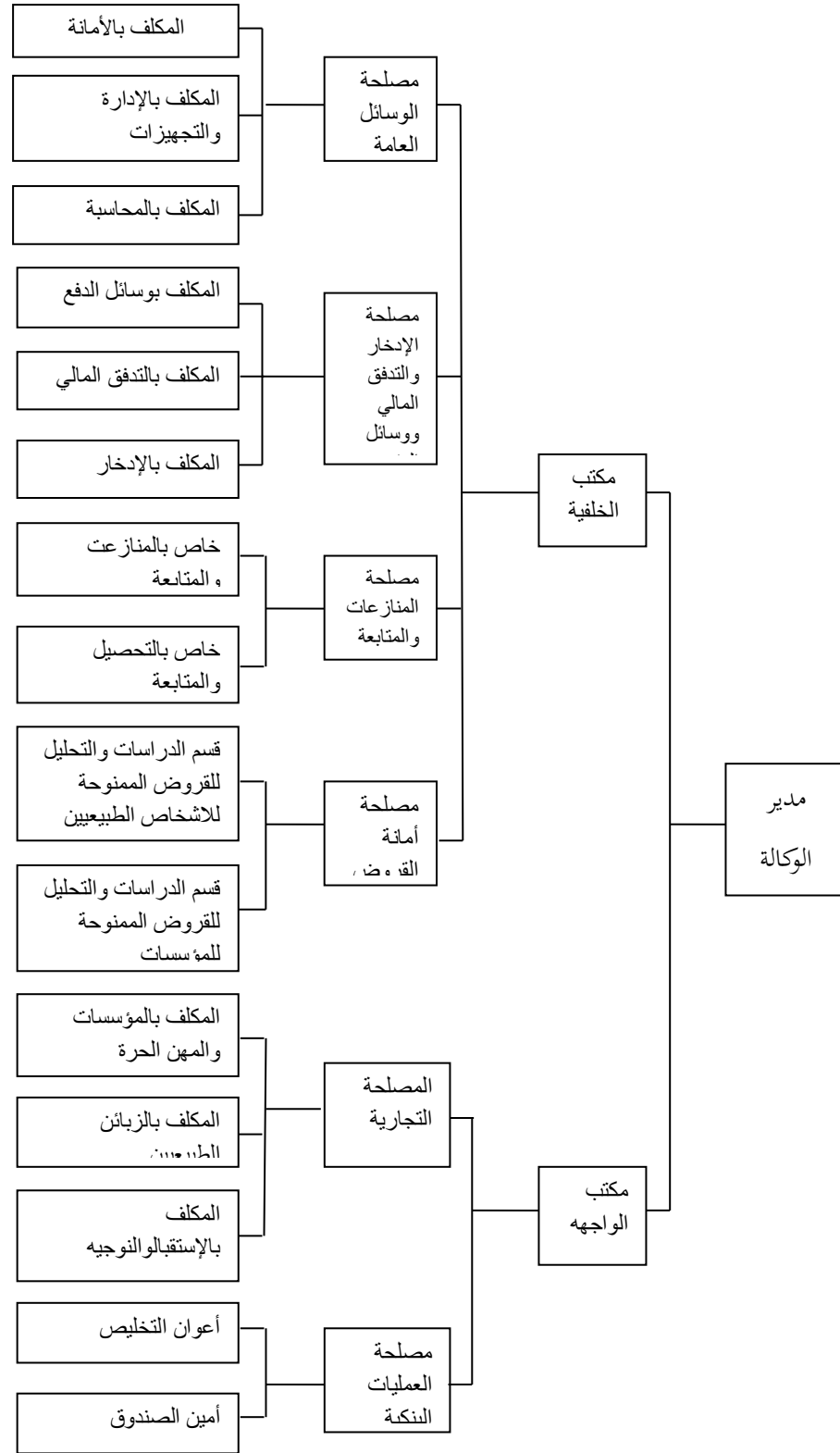
الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

العمل أكثر ديناميكية، ويتموقع بجانبها عدّة ادارات، فضلا عن البلدية، الدائرة، مديرية التعمير والبناء، مديرية التجهيزات، ومكاتب الموثقين، فهي بذلك تحتل موقع استراتيجي هام.

المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306

لقد قام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط 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 ما يعرف بالتنظيم التجاري للوكالة ينبثق عنها هيكل تنظيمي حديث كما هو موضح في الشكل التالي:

2017



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة-306، ملف داخلي من مصلحة التنظيم، 2017.

1- المدير: هو المسؤول عن تسيير العمل في الوكالة والبحث عن عملاء جدد وتنظيم العمليات الإدارية.

2- أمين الصندوق: هو المسؤول عن عمليات الإيداع وسحب الأموال.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

- 3- أعوان التخليص: هم المسؤولون عن العمليات المتعلقة بالإيداع والسحب الكتابية.
- 4- المكلف بالاستقبال والتوجيه: هو المكلف باستقبال الزبائن وتوجيههم إلى المكاتب المعنية.
- 5- المكلف بالعملاء الاعتباريين: استقبال العملاء، مراقبة الملفات، فتح الحسابات، تقديم النصائح والتوجيهات للعملاء.
- 6- المكلف بالمؤسسات والمهن الحرة: استقبال العملاء، مراقبة الملفات، فتح الحسابات، تقديم النصائح والتوجيهات للمؤسسات.
- 7- قسم الدراسة التحليلية للقروض بالنسبة للأشخاص: يقوم بالدراسة والتحليل التقني للملفات الخاصة بالطلب على القروض بمختلف الصيغ للأشخاص الطبيعيين.
- 8- قسم الدراسة التحليلية للقروض بالنسبة للمؤسسات: يقوم بالدراسة والتحليل التقني للملفات الخاصة بالطلب على القروض بمختلف الصيغ للمؤسسات.
- 9- المكلف بالتحصيل والمتابعة: يقوم بمتابعة كل عمليات التحصيل على مستوى البنك.
- 10- المكلف بالمنازعات والمتابعة: في حالة أي نزاع قد ينشأ بين البنك أو جهة أخرى، ويقوم بمتابعة هذه المنازعات.
- 11- المكلف بالادخار: يقوم بتنظيم عمليات الادخار وسحب الفوائد واستخراج شهادة الفوائد للعملاء ويقوم بجميع العمليات المرتبطة بالعميل في حالة وفاته.
- 12- المكلف بالتدفق المالي: يقوم بكل العمليات المالية الواردة والخارجة في البنك.
- 13- المكلف بوسائل الدفع: هو المسؤول عن شيكات العملاء (الشيك البنكي، البطاقة الممغنطة، بطاقة التوفير).
- 14- المكلف بالمحاسبة: هو المسؤول عن كل العمليات المحاسبية في البنك.
- 15- الأمانة: هو المسؤول الذي يقوم بمساعدة رئيسه وترتيب أعماله و تسجيل معلوماته وتنظيم وقته بشكل دقيق بسهولة ويسر.

المطلب الثالث: وظائف وخدمات وكالة تبسة 306

هناك العديد من الوظائف والخدمات ومن بينها:¹

1- الوظائف:

أصبحت تمارس وظائف عديدة من بينها:

- تلقي جميع أنواع الودائع أيا كان نوعها وطبيعتها؛

¹ معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد رمضان عصام مدير بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 بتاريخ 2017/04/18 ساعة 11:00.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

- منح القروض على المدى القصير والطويل والمتوسط وهذا حسب طبيعة تمويل المؤسسات، العائلات، الأفراد، بالإضافة إلى تمويل بعض النشاطات المهنية الحرة؛
- تحقيق العمليات المتعلقة بالقيم المنقولة (الأسهم والسندات).

2- الخدمات:

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة مجموعة من الخدمات سيتم ذكرها باختصار وهي:

2- 1 - التوفير والإحتياط:

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

2-1-2- دفتر توفير شعبي: يفتح لصالح أشخاص طبيعيين أو معنويين تكون فيه الأولوية على الأقل 10000 دج وتكون فيه الفائدة 2,5% في السنة.

2-1-3- حساب إيداع لأجل سكن: هو حساب إيداع لأجل مكسب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية ومكسبه متغير ومتزايد.

2- 2 - القروض العقارية: تقدم هذه الخدمات لشراء ملكية عقارية على أساس قيمة ملكية أخرى وهذا التمويل يمنح كضمان لاقتناء أملاك عقارية لغرض سكني جديدا كان أو قديم أو لغرض تجاري، وكذلك تقوم هذه العملية بصيغة تسمح بالدفع من قدرة التمويل للحصول على قرض عقاري لدى الصندوق. وتتمثل هذه القروض فيما يلي:

- قروض عقارية للخواص؛

- قرض لشراء مسكن لدى الخاص؛

- قرض اجتماعي تساهمي؛

- بيع مسكن فوق مخطط؛

- بناء مسكن؛

- قرض لتهيئة مسكن؛

- قرض لتوسيع ولكراء مسكن؛

- قرض عقاري للشباب.

2-3 - النشاطات البنكية:

سيتم ذكر بعض النشاطات التي يمارسها الصندوق فيما يلي:

2-3-1- حساب صك: هو حساب إيداع تحت الطلب بدون فائدة موجهة للأشخاص يتم دفع على الأقل 1000 دج ويمكن تزويد الحساب بالإيداع نقداً أو بالتحويل.

2-3-2- الحساب الجاري التجاري: هو حساب إيداع تحت الطلب موجه للأشخاص المعنوية والطبيعية وذلك بتبرير النشاط التجاري ويكون الدفع على الأقل 1000 دج عند فتح الحساب.

2-3-3- البطاقة البنكية: هي بطاقة سهلة الاستعمال تسمح بإجراء عمليات السحب 07 أيام 24/24 ساعة، وتستعمل لدفع المستحقات، وتضمن البطاقة البنكية حماية أكثر وكذا ربح قي وقت معتبر كونها بطاقة.

2-4- تمويل المقاولين: يقوم البنك بعدة تمويلات موجهة لتحقيق نشاط، يمول الصندوق مجمل نشاطات الترقية العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار ويمكن أن تكون الأملاك العقارية ذات طابع سكني أو محلات موجهة لنشاطات مهنية تجارية أو صناعية.

2-4-1- إنجاز سكنات البيع بالإيجار: يمنح التمويل للمشروع المبرم بعقد إيجار مع المقاول منجز من خلال هذه الصيغة من خيار مسبق، بكل ملكية عند انقضاء الفترة المحددة من قبل.

2-4-2- تمويل شراء الأراضي للترقية العقارية: يمكن للمقاولين العقاريين، الشركات والمؤسسات المختصة بالتهيئة، أن يحصلوا على قرض لشراء قطعة أرض منه سواء لانجاز مشروع عقاري أو لترقية الملكية.

2-5 - تمويل المؤسسات: تمول المؤسسات بقرض استثماري يكون متوسط أو طويل المدى موجه لتمويل المشاريع المبتكرة والجديدة، كإقتناء وتدعيم وسائل الدخار في قطاعات منها قطاع الطاقة.

المبحث الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل السكنات

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط عدة خدمات متنوعة أهمها قبول ودائع التوفير والإحتياط إلا أنه ومع تطور النظام العالمي الجديد وظهور خدمات جديدة منها التمويل السكني، فأصبح يلعب دورا كبيرا في تمويل هذا القطاع وسيتم التطرق في هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير

والإحتياط وكالة تبسة

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة العديد من الصيغ التمويلية الخاصة بقطاع السكن ويمكن حصر هذه الصيغ التمويلية فيما يلي:

1- قرض لشراء مسكن لدى الخواص:

أن عملية شراء مسكن من عند الخواص جديدا كان أو قديما هو نوع من الأنواع التي يمولها الصندوق ويصل مبلغ القرض إلى 90% من قيمة بيع هذا المنزل ويشترط مساهمة المستفيد بمبلغ يعادل 10% من المبلغ الإجمالي للمسكن وكغيرها من الصيغ المعروضة من الصندوق لها شروط معينة وهي:¹

1- 1 - حساب القرض: يحدد مبلغ القرض على حساب المدخول الصافي والفوائد المتحصل عليها لصالح المدخرين.

1- 2 - الحيز الزمني للقرض: تكون مدة قرض بناء مسكن ما بين 30 سنة إلى 75 سنة وهو الحد الأقصى.

1- 3 - فترة التأجيل: تقدر فترة التأجيل في هذا النوع من القروض بي 6 شهرا للمقترض.

1- 4 - الفوائد: نظريا أن قيمة القرض الممنوح تعادل 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة، ويمكن أيضا رفع قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين.

ويمكنكم استعمال فوائد حساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل والمدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق.

¹ انظر الملحق رقم (1)

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

1- 5 - **كيفية التسديد:** تسدد المستحقات شهريا وذلك باختيار تسديد القرض كل ثلاثة أشهر وكل ستة أشهر أو كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض بدفع 12 دفعة على الأقل.

1- 6 - **الضمان:** أن المسكن في حد ذاته يعد ضمان وسيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وأن كان العقار لا يملك عقد ملكية، يمكن للمقترض رهن ملك عقاري آخر يملك عقد ملكية.

1- 7 - **ملف القرض:** تختلف الوثائق المطلوبة من طرف البنك لتمويل السكني باختلاف الصيغ ونذكر منها مايلي:

1- 7- 1 - بالنسبة لشراء مسكن لدى الخواص:

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك؛

- عقد ملكية مسجل وموثق؛

- تقرير المعاينة وتقييم الملكية؛

- نسخة طبق الأصل لعقد الملكية مسجل ومشهر

- شهادة سلبية للرهن بتاريخ جديد.

1- 7- 2 - بالنسبة لشراء بناية فردية جاهزة:

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك؛

- تقرير معاينة وتقييم الملكية ؛

- شهادة سلبية للرهن بتاريخ جديد؛

- شهادة تطبيقية للأشغال المنجزة؛

1- 7- 3 - بالنسبة لشراء بناية في طور الانجاز:

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر؛

- رخصة البناء؛

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

- وعد بالبيع موثق أو استثمار استعلامية خاصة بالبنك؛

- شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية؛

- تقرير المعاينة وتقييم الملكية يعده مكتب دراسات معتمد من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط- بنك؛

2- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي:

يقدم الصندوق التمويل اللازم لشراء مسكن اجتماعي تساهمي وفق المراحل التالية:¹

2- 1 - شروط الاستفادة:

- ويكون أول شرط والاهم هو عدم الاستفادة من مسكن؛

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

- تكون قيمة المسكن 200000 دينار جزائري ما عد الولايات التالية: الجزائر، بومرداس، وهران، قسطينة،

تيزي وزو، عنابة، والتي تصل قيمة المسكن الاجتماعي التساهمي فيها إلى 250000 دينار جزائري.

2- 2 - مدة القرض: تكون مدة قرض بناء مسكن لا تتعدى 30 سنة أما السن يكون 75 سنة وهو الحد

الأقصى.

2- 3 - الفوائد: تكون الفائدة في هذه الصيغة بمعدل 1% من مبلغ القرض الممنوح.

2- 4 - قيمة القرض: تحدد قيمة القرض الممنوح للمستفيد حسب القدرة المالية للتسديد و سن المستفيد و

سعر المسكن المراد اقتناءه.

2- 5 - ملف القرض: يتكون من:

2- 5- 1 - الوثائق الخاصة:

- عقد بيع مدون من طرف الموثق؛

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

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

¹ معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد رمضان عصام مدير بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 بتاريخ: 2017/04/20 ساعة 14:00.

- طلب قرض (وثيقة الصندوق) موقعة من طرف طالب القرض؛

- شهادة ميلاد المستفيد؛

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين؛

- كشف الرواتب؛

- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف أو رخصة السياقة؛

- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

3 - قرض لشراء مسكن فوق مخطط:

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط تمويل لشراء مسكن فوق مخطط ويصل تمويله إلى غاية

90% من سعر البيع وتكون شروطه كالتالي:¹

3- 1 - مدة القرض: يحدد سنكم مدة القرض حيث يجب أن لا تتعدى 30 سنة والسن الأقصى 75 سنة

3- 2 - فترة التأجيل: تمنح فترة تأجيل 36 شهرا.

3- 3 - الدعم والتداين المشترك: يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم أو التداين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

3- 4 - الضمان: أن المسكن المستقبلي في حد ذاته ضمانا وسيشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط

3- 5 - كيفية التسديد: تسدد المستحقات شهريا ويمكن للمستفيد اختيار طريقة تسديد القرض وذلك كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر أو كل سنة ويمكن أيضا تقليص مدة تسديد القرض مسبقا بدفع 12 دفعة على الأقل.

¹ أنظر الملحق رقم: (2).

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

3-6 - الملف: يجب أن يكون هناك دخل دائم ومنتظم وأن يكون هناك دفعة أولية تساوي الفرق بين قيمة القرض وقيمة السكن ويستوجب على المعني توفير عقد بيع فوق مخطط توثيقي مع تبيان شروط الدفع ووثائق أخرى هي:

- شهادة ضمان يقدمها المقاول مسجلة لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقاولة العقارية والضمان.

- قرار الاستفادة من سكن تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة وعنوان السكن.

4 - قرض لشراء مسكن ترقوي:

ومن الصيغ المعروضة لتمويل السكني نجد قرض لشراء مسكن ترقوي لدى مقاول عمومي أو خاص، حيث يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط التمويل اللازم لشراء المسكن بنسبة 90% من سعر المسكن وتكون شروطه كالتالي:¹

4-1 - الحيز الزمني للقرض: ككل القروض السابقة لا تتعدى المدة 30 سنة والسن 70 سنة.

4-2 - مدة التأجيل: تكون 36 شهرا.

4-3 - كيفية التسديد: وتكون في شكل دفعات شهرية أو كل ثلاثة أشهر أو كل ستة أشهر أو كل سنة أو تقليص مدة القرض بدفع 12 دفعة على الأقل.

4-4 - الضمان: يعتبر المسكن في حد ذاته ضماننا للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وسيتم رهنه لصالحه.

4-5 - ملف القرض: لشراء مسكن لدى مقاول محول لدى الصندوق يستوجب توفر الوثائق التالية:

4-5-1 - الوثائق الخاصة:

- توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المقاول هذه الوثيقة يحدد فيها سعر المسكن، سعته وعنوانه.

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

- قرار استفادة يدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته وعنوانه.

¹ أنظر الملحق رقم: (3).

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

ويشترط أن يكون للمستفيد دخل منتظم ودائم ويقدم دفعة أولية تمثل الفرق بين قيمة القرض وقيمة المسكن ولا يمكن أن تكون هذه الدفعة أقل من 10% من القيمة الإجمالية للسكن.

4-5-2 - الوثائق الإدارية:

- طلب قرض عبارة عن وثيقة تقدم من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛
- شهادة ميلاد المستفيد؛
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين؛
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة؛
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؛
- كشف الراتب.

5- قرص الترقية العقارية:

يمكن للمقاولين العقاريين والمؤسسات المتخصصة في تهيئة الأراضي للحصول على تمويل من أجل اقتناء قطعة أرض متخصصة لإنجاز مشروع عقاري أو ترقية عقارية أو إنجاز أشغال التهيئة المرافقة للأراضي التي يملكونها وتكون شروطها كالتالي:¹

5-1 - مقدار التمويل: يمكن أن يصل التمويل في هذه القروض إلى حدود 80% من القيمة الإجمالية للمشروع ويمكن للجنة القرض المركزي أن تقرر رفع التمويل إلى 90%.

5-2 - الفوائد: وهي نسبة فائدة منخفضة حيث تبلغ 4%.

5-3 - دفعة المقاول: تشمل دفعة المقاول الأرض التي تأخذ قيمتها بقيمة اللقضاء، مصاريف الأشغال الإضافية الملزم بها.

5-4 - ملف القرض: ويتكون هذا الملف من:

¹ معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد رمضان عصام مدير بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306 بتاريخ: 2017/04/20 على الساعة: 15:25.

5- 4 - 1 - الملف الإداري:

- طلب تمويل حسب وثيقة الصندوق؛
- نسخة مصادق عليها للسجل التجاري؛
- وثيقة يقدمها المقاول بما فيها التبريرات التقنية وتجربته في قطاع البناء والترقية العقارية؛
- وثيقة تبرير المقاول إزاء الإدارة الجبائية وشبه الجبائية؛
- تصريح بالاستثمار لمركزية المخاطر وغير مؤداة لبنك الجزائر .

5- 4 - 2 - الملف التقني:

- نسخة مصادق عليها لعقد الأرض باسم البائع أو
تبيان الدفع؛
- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر؛
- شهادة سلبية للرهن للأرض؛
- شهادة العمران لا تتعدى سنة؛
- تقرير تقييمي لسعر البيع يعده خبير معتمد لدى المحاكم.

5- 4 - 3 - الملف التقني:

- الدراسة التقنية للمشروع؛
- الحالات المالية حصيلا وحساب النتائج للسنوات الثلاثة
المنصرمة؛
- حالات مالية توقعية على ثلاث سنوات.

6- قرض لبناء مسكن: وسيتم التطرق اليه بتفصيل في

المطلب الموالي

المطلب الثاني: إجراءات منح قرض لبناء مسكن

يقدم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة قرض لانجاز مسكن للأشخاص الذين يملكون أرض ويريدون تشييد سكن عليها حسب شروط معينة وهي كالتالي:¹

1- قرض لبناء مسكن:

1- 1 - قيمة القرض: يمكن لقيمة القرض أن تصل إلى غاية 90% من المبلغ المذكور في الكشف التقديري للأشغال.

1- 2 - الحيز الزمني للقرض: تكون مدة قرض بناء مسكن في حدها الأقصى 30 سنة أما السن فإلى غاية 75 سنة.

1- 3 - فترة التأجيل: تقدر فترة التأجيل في هذا النوع من القروض بـ 36 شهرا.

1- 4 - كيفية السداد: يكون التسديد على دفعات شهرية.

1- 5 - الفائدة: يطبق معدل فائدة 6 %

2- مراحل منح قرض لبناء سكن:

تعتمد وكالة تبسة في مجال القروض السكنية من لحظة طلب الحصول على قرض، الى آخر دفعة تسديد على مجموعة من المراحل تتمثل في:

2- 1 - اللقاء مع العميل:

تتضمن هذه المرحلة بدورها خطوة اللقاء مع العميل من قبل البنك والموظف المكلف بالقروض ليتم تحديد احتياجات العميل والإجابة على مختلف الأسئلة المتعلقة بمبلغ القرض، قيمة الدفعات، معدل الفائدة وقسط التأمين الذي يقتطع من الراتب الشهري للعميل، حيث يجب على البنك معرفة طبيعة السكن الممول، ليقوم بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف القرض وتتمثل قائمة الوثائق المطلوبة في القرض كالاتي:

2- 1 - 1 - ملف بناء سكن:

1- نسخة من عقد الملكية أو الدفتر العقاري.²

2- رخصة بناء زائد كشف كمي تقديري للأشغال.³

¹ معلومات مقدمة في مقابلة مع السيد رمضان عصام مدير بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 بتاريخ: 2017/04/15 ساعة: 15:25.

² أنظر الملحق رقم (4)

³ أنظر الملحق رقم (5)، (6)

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

- 3- شهادة عدم الرهن مستخرجة من المحافظة العقارية.¹
 - 4- طلب القرض وثيقة البنك.²
 - 5- شهادة ميلاد المعني.
 - 6- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة.
 - 7- شهادة إقامة (لا تتجاوز ثلاثة أشهر).
 - 8- بطاقة شخصية أو عائلية للحالة المدنية.
 - 9- نسخة من بطاقة التأمين.³
 - 10- كشف الراتب الشهري⁴
 - 11- كشف الراتب السنوي لأفراد الجيش الوطني.⁵
 - 12- صك مشطوب.
 - 13- ترخيص بالاقطاع وثيقة البنك.⁶
 - 14- تقرير الخبرة (خبير معتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط)⁷
- وبعد إيداع العميل للملف يتحصل على وصل الإيداع، ويتم تحويل الملف مباشرة إلى أمانة القروض حيث يتم على مستوى هذه الوكالة الدراسة التقنية للملف.⁸
- 2- 2 - الدراسة التقنية للملف:**
- تتميز هذه المرحلة بدراسة ملف القرض السكني دراسة دقيقة للتقليل من حجم المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك، حيث تجتمع لجنة القروض التي تتكون عادة من مدير الوكالة، ومسؤول أمانة القروض، مسؤول المنازعات.⁹
- للخروج بالقرار النهائي القبول أو الرفض،¹⁰ وتتطلب هذه المرحلة مجموعة من الخطوات تتمثل في:

¹ أنظر الملحق رقم (7)

² أنظر الملحق رقم (8)

³ أنظر الملحق رقم (9)

⁴ أنظر الملحق رقم (10)

⁵ أنظر الملحق رقم (11)

⁶ أنظر الملحق رقم (12)

⁷ أنظر الملحق رقم (13)

⁸ أنظر الملحق رقم (14)

⁹ أنظر الملحق رقم (15)

¹⁰ أنظر الملحق رقم (16)

2- 2 - 1 - تحصيل الوثائق المقدمة من طرف العميل ومراجعتها:

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

2- 2 - 2 - جمع المعلومات عن المقترض:

تشمل الاسم، اللقب، تاريخ ومكان الازدياد، العنوان ورقم الهاتف وكذلك الوضعية العائلية للعميل، أي تهتم بالحالة الشخصية للعميل وكذلك الوضعية المهنية، هذا الجانب يوضح مدى مباشرة العميل لعمله نوع الوظيفة والراتب.

2- 3 - مرحلة تحويل وتكوين الملف:

يقوم المكلف بالقروض بمتابعة الملف، مصادقة الوثائق (تقنية على مستوى الوكالة) ليتم بعد ذلك توقيعها على مستوى الوكالة وفي الأخير تعرض على لجنة القروض لاتخاذ القرار النهائي على التسديد.¹
يحرر القرار ويبلغ الزبون بهذا القرار للبدء بالإجراءات اللازمة.²
الإجراءات التي يقوم بها العميل:

فتح حساب بنكي

- يودع العميل في هذا الحساب مبلغ يتكون مما يلي:
- مصاريف الدراسة.
- مبلغ التأمين على القرض.
- التأمين ضد الإفلاس.

2- 3 - 1 - كيفية حساب مصاريف الدراسة: و يتم حساب كالتالي:³

- القرض بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

- 800000 +TVA مصاريف الدراسة → مليون دج $x \leq 50$
- 1500000 +TVA مصاريف الدراسة → مليون دج $50 \leq x \leq 500$
- 2500000 +TVA مصاريف الدراسة → مليون دج $500 \leq x \leq 800$
- 3000000 +TVA مصاريف الدراسة → مليون دج $x > 800$

¹ أنظر الملحق رقم (17)

² أنظر الملحق رقم (18)

³ أنظر الملحق رقم (19)

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

- القرض بالنسبة للمؤسسات:

5000000 +TVA مصاريف الدراسة → مليار دج $x \leq 30$

8000000 +TVA مصاريف الدراسة → مليار دج $30 \leq x \leq 100$

10000000 +TVA مصاريف الدراسة → مليار دج $x > 100$

2- 3- 2 - التأمين على القروض:

في حالة نسبة القروض = 1% و 3% مبلغ القرض $\times 0.037$

2- 3- 3 - التأمين ضد الإفلاس:

نسبة $\geq 40\%$ = $\frac{\text{مبلغ القرض}}{\text{القيمة الإجمالية للسكن}}$ نسبة التأمين على الإفلاس 0.5%

نسبة التأمين على الإفلاس 0.75% → $40\% < x \leq 60\%$

نسبة التأمين على الإفلاس 1% → $60\% < x \leq 90\%$

2- 4 - مرحلة منح مبلغ القرض (تعبئة القرض)

بمجرد فتح الحساب البنكي تحرر اتفاقية قرض¹ بين البنك والعميل بعد الموافقة بين العميل والبنك على شروط العقد، يوقع المدير على الاتفاقية، بعد امضاء الاتفاقية يقوم هذا العميل بتسجيل هذه الاتفاقية بمكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب.

2- 5 - مرحلة تحرير عقد الرهن:

بغرض ضمان القرض يقوم المستدين بتسجيل الرهن على مستوى المحافظة العقارية، رهن من الدرجة الأولى بعد عملية التسجيل في الشهر العقاري في حالة الوفاة ويقوم بتعبئة القرض على ثلاث دفعات:

القرض من 10000 دج إلى 200000 دج دفعة واحدة.

القرض من 200000 دج إلى 300000 دج دفعتين.

القرض من 300000 دج أكثر من ثلاث دفعات.

المطلب الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة في تمويل مشاريع

السكن

إن نشاط الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة الأساسي هو منح القروض للأشخاص بجميع الأشكال وبمختلف صيغ التمويل السكني.

¹ أنظر الملحق رقم (20)

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

1- عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب البلديات من 2010 إلى غاية 2016:

لقد قام الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة بتمويل عدد من السكنات في ولاية تبسة في مختلف بلدياتها وفيما يالي جدول يوضح عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب البلديات لكل من المدخرين وغير المدخرين خلال ستة سنوات

جدول رقم (3 - 2): عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة

حسب البلديات من 2010 إلى غاية 2016

البلديات	ونزة	بائر العاتر	الحمامات	ماء الأبيض	بكارية	لعوينات	مرسط	تبسة	المجموع
عدد القروض الممنوحة بمختلف الصيغ التمويلية	440	190	70	63	32	40	35	1416	2306
النسبة	19,08%	8,24%	3,04%	2,73%	1,39%	1,73%	1,52%	61,41%	100,00%

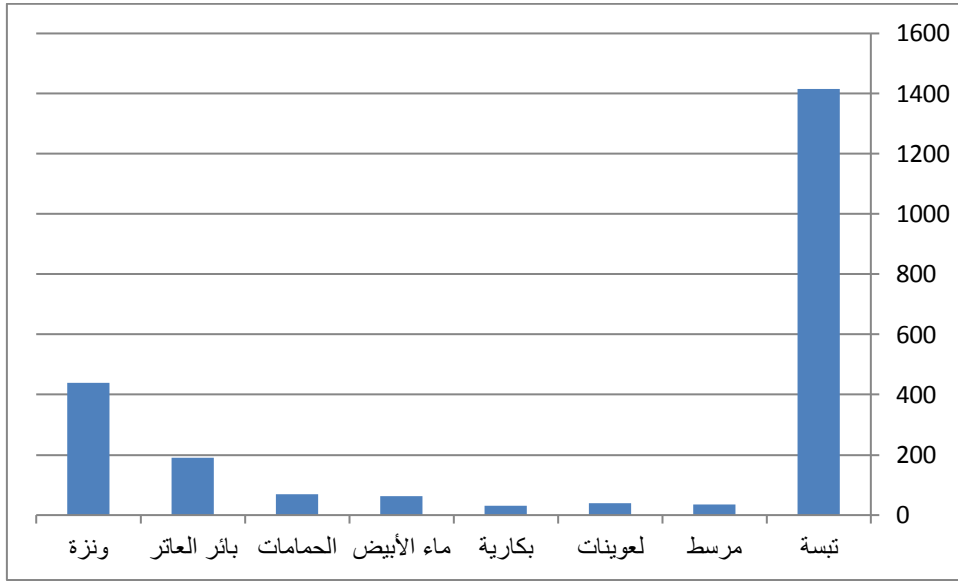
المصدر: من اعداد الطلبة بالإعتماد على مقابلة مع السيد رمضان عصام مدير بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة

306 بتاريخ 2017/04/24، على الساعة: 11:15.

ولتوضيح أكثر لمعطيات الجدول يتم إدراج الشكل التالي:

الشكل البياني رقم (3-2): عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب البلديات من

2010 إلى 2016



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في الجدول أعلاه.

يتبين من الجدول رقم (3- 2) أن أكبر بلدية تم تمويلها من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة هي بلدية تبسة حيث بلغ عدد القروض الممنوحة فيها إلى 1416 أي 61.40 % من إجمالي القروض الممنوحة لولاية تبسة تليها بلدية ونزة بـ 440 مسكن بنسبة 19.08 %، فنلاحظ أن الفرق بين بلدية تبسة وبلدية ونزة بلغ عدد كبيرا وهو 976 مسكن، وتليها بلدية بائر العاتر التي بلغ عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 190 مسكن اي بنسبة 8.23 % ثم تأتي البلديات الأخرى بترتيب التالي:

- بلدية الحمامات بـ 70 مسكن بنسبة 3.03 %؛

- بلدية ماء الأبيض بـ 63 مسكن بنسبة 2.73 %؛

- بلدية العوينات بـ 40 مسكن بنسبة 1.73 %؛

- بلدية مرسط بـ 35 مسكن بنسبة 1.51 %

- بلدية بكارية بـ 32 مسكن بنسبة 1.38 %.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

ورغم الأرقام المدرجة في الجدول والشكل أعلاه إلا أن ولاية تبسة تحتل المراتب الأخيرة وطنيا في البرامج السكنية الممنوحة لها.

2- عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب المؤسسات المنجزة لها من 2010 إلى غاية 2016

تتعدد المؤسسات المتعاملة مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والتي تقوم بانجاز السكنات، وفي مايلي جدول يمثل أهم المؤسسات المتعاملة مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط خلال الفترة 2010 إلى غاية 2016

جدول رقم (3-3): عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب المؤسسات المنجزة لها من 2010 إلى 2016

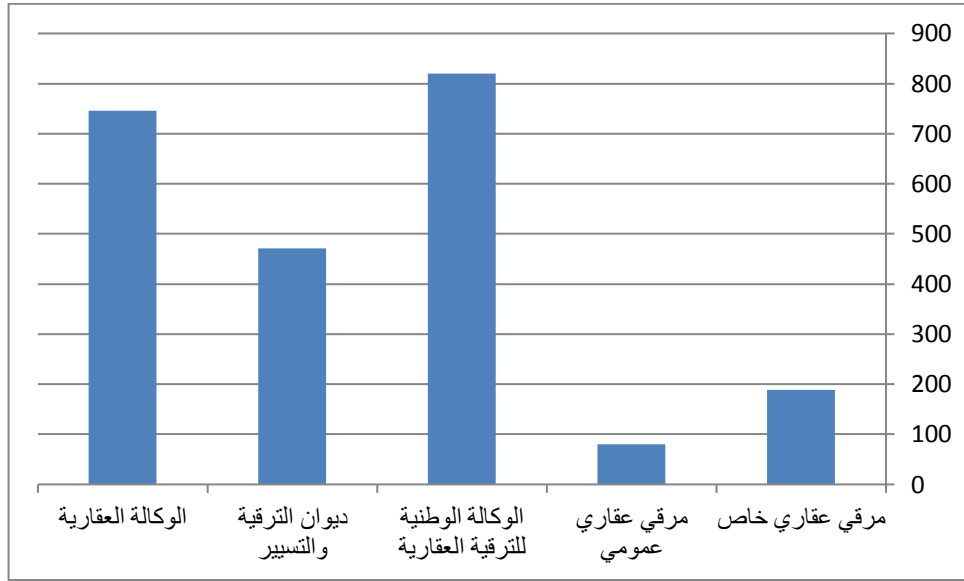
المجموع	مرفي عقاري خاص	مرفي عقاري عمومي	الوكالة الوطنية للترقية العقارية	ديوان الترقية والتسيير	الوكالة العقارية	الوكالات
2306	189	80	820	471	746	عدد السكنات الممنوحة
100,00%	8,20%	3,47%	35,56%	20,42%	32,35%	النسبة

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في مقابلة مع السيد رضاني عصام مدير بالنيابة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306، بتاريخ: 2017/04/24، ساعة: 14:45.

ولتوضيح أكثر لمعطيات الجدول يتم إدراج الشكل التالي:

الشكل البياني رقم (3-3) عدد السكنات الممولة من طرف الصندوق وكالة تبسة حسب المؤسسات

المنجزة لها من 2010 إلى 2016



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في الجدول أعلاه.

يتضح من الجدول والشكل أعلاه ان المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تحتل المركز الأول في كمية السكنات المنجزة من طرفها قد بلغت 820 مسكن وبذلك تكون المؤسسة الوطنية للترقية العقارية هي أكبر المتعاملين مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة بنسبة 35,55% وتليها بفارق بسيط الوكالة العقارية الوطنية بـ 746 مسكن ونسبة 32.35% ثم ديوان الترقية و التسيير بـ 471 مسكن بنسبة 20.42% ويأتي المرقيين العقاريين الخاص تاليا بـ 189 مسكن بنسبة 8.19% والمرقيين العموميين بـ 80 مسكن ونسبة 3.46%.

3- عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من

قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص من 2010 إلى غاية 2017/04/24.

لقد اختلف عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 عن عدد القروض الممنوحة فعلا من طرفه وفيما يالي جدول يمثل عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص خلال الفترة 2010 إلى غاية 2017/04/24

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

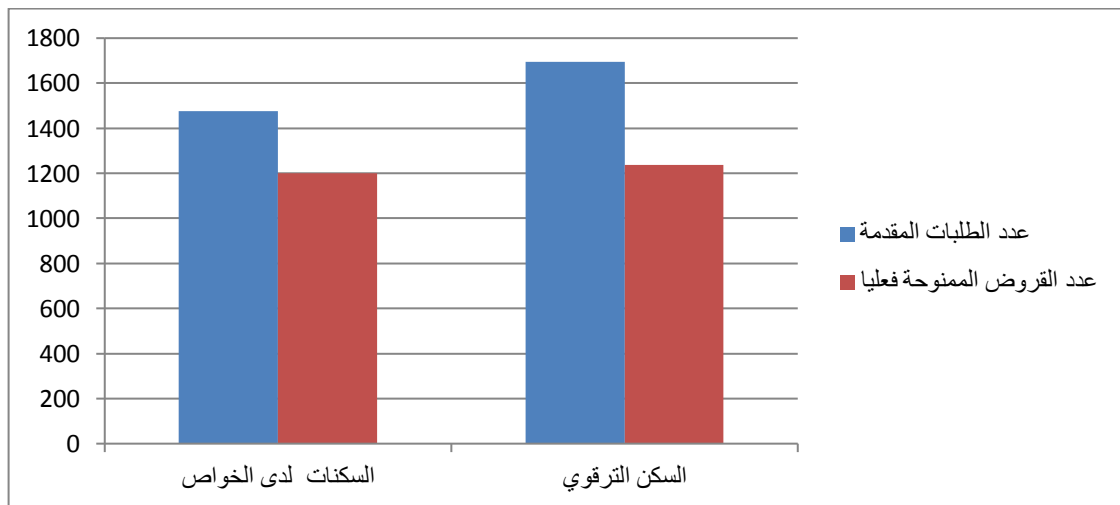
الجدول رقم (3 - 4): عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص من 2010 إلى غاية 2017/04/24.

البيان	السكن الترقوي	السكنات لدى الخواص
عدد الطلبات المقدمة	1695	1476
عدد القروض الممنوحة فعليا	1237	1200
نسبة التغطية	72,98%	81,30%

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في مقابلة مع السيد رضاني عصام مدير بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306، بتاريخ: 2017/04/24، على الساعة: 15:25.

ولتوضيح أكثر لمعطيات الجدول يتم إدراج الشكل التالي:

الشكل البياني رقم (3 - 4): عدد الطلبات المقدمة للصندوق وكالة تبسة 306 والقروض الممنوحة فعلا لتمويل كل من قرض لشراء مسكن ترقوي وقرض لشراء مسكن لدى الخواص من 2010 إلى غاية 2017/04/24.



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في الجدول أعلاه.

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

يتضح من الجدول والشكل أعلاه أن عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة للحصول على قروض لشراء مسكن ترقوي قد بلغ 1695 طلب وتم تمويل 1237 طلب فعلا، أي بنسبة تغطية تقدر بـ 72,98% أما عدد الطلبات المقدمة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة للحصول على قروض شراء مسكن لدى الخواص 1476 طلب وتم تمويل 1200 طلب فعلا بنسبة تغطية تصل إلى 81,30%.

ويرجع سبب عدم تغطية كامل الطلبات لسبب سحب بعض العملاء لطلباتهم، عدم استوفاء هذه الطلبات للشروط المحددة من قبل الوكالة.

4- قيمة المبالغ التي تم التمويل بها لكل من شراء مسكن ترقوي وشراء مسكن لدى الخواص من 2010 على غاية 25 /03/ 2017

أن من أهم صيغ التمويل السكني المعروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة وأكثرها طلبا من قبل العملاء نجد قرض لشراء مسكن ترقوي، وقرض لشراء مسكن لدى الخواص وفيما يلي جدول يبين المبالغ الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة لتمويل هاتان الصيغتان خلال الفترة 2010 إلى غاية 24/03/2017

جدول رقم (3 - 5): تمويل شراء مسكن ترقوي وشراء مسكن لدى الخواص من قبل الصندوق وكالة تبسة من 2010 إلى غاية 24/04/2017.

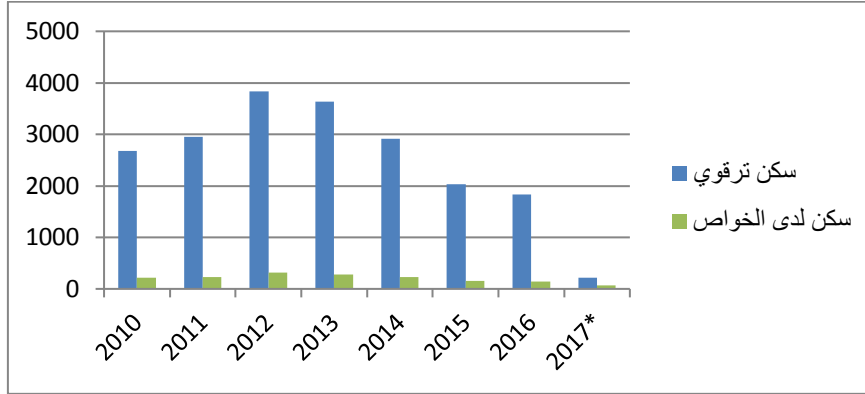
السنوات صيغ التمويل	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	*2017	المجموع
سكن ترقوي	2677,54	2945,29	3828,88	3637,44	2909,95	2036,96	1833,27	212,21	20081,57
معدل النمو للسكن الترقوي	-	10,00%	30,00%	-5,00%	-20,00%	-30,00%	-10,00%	-88,42%	-
سكن لدى الخواص	215,30	234,68	319,14	283,71	223,85	156,47	140,82	62,30	1636,31
معدل النمو لدى الخواص	-	9,00%	35,99%	-11,10%	-21,10%	-30,10%	-10,00%	-55,75%	-

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في مقابلة مع السيد رمضاني عصام مدير بالنيابة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306، بتاريخ: 2017/04/24، ساعة: 15:25، والملاحق رقم: (21)، (22)، (23).

الفصل الثالث: الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط ودوره في تمويل السكن

ولتوضيح أكثر لمعطيات الجدول يتم إدراج الشكل التالي:

الشكل البياني رقم (3 - 5): تمويل شراء مسكن ترقوي وشراء مسكن لدى الخواص من قبل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة خلال الفترة 2010 إلى غاية 2017/04/24.



المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على المعلومات المقدمة في الجدول أعلاه.

يتضح من الجدول والشكل أعلاه أن المبالغ الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة سنة 2010 كان مرتفعا نوعا ما حيث بلغ 2677,54 مليون دينار جزائري أما في سنة 2011 فقد ارتفع هذا المبالغ إلى غاية 2945,29 مليون دينار جزائري بمعدل نمو قدره 10,00% وفي سنة 2012 واصل ارتفاعه فبلغ 3828,88 دينار جزائري بمعدل نمو 30,00% أما في سنة الموالية 2013 فقد انخفض مقدار التمويل عن السنة الماضية ليصل إلى 3637,44 دينار جزائري وكان معدل النمو سالبا 5,00% وفي السنوات الموالية واصل انخفاضه كالتالي:

- في سنة 2014 بلغت المبالغ الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 2909,95 دينار جزائري بمعدل نمو قدره 20,00%-

- في سنة 2015 بلغت المبالغ الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 2036,96 دينار جزائري بمعدل نمو قدره 30,00%-

- في سنة 2016 بلغت المبالغ الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 1833,27 دينار جزائري بمعدل نمو قدره 10,00%-

- في 2017/04/24 بلغت المبالغ الممنوحة من الوكالة 212,21 دينار جزائري بمعدل نمو قدره 88,42%-

من خلال الدراسة التي تم تقديمها في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 يتضح أن لقطاع السكن أهمية بالغة لا يمكن الاستغناء عنها في حياة الفرد الاجتماعية، والدور الفعال الذي يقوم به الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 في مجال التمويل السكني من خلال الخدمات المتنوعة التي يقدمها في قطاع السكن المتمثلة في تمويل السكن الترقوي، تمويل لبناء مسكن، تمويل لبناء مسكن فوق مخطط وتمويل لشراء مسكن إجتماعي تساهمي، وذلك من خلال التعاون مع عدة هيئات منها الوكالات العقارية، المرقيين العقاريين العموميين والخواص، ديوان الترقية والتسيير والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وذلك وفقا لمجموعة من الإجراءات.

الخاتمة العامة

الخاتمة العامة

تعتبر مسألة السكن في أي دولة مشكلة عويصة و التي تتفاقم و تزداد تعقيدا يوم بعد يوم و ذلك نتيجة لارتفاع معدل نمو السكان و الهجرات الداخلية و الخارجية و سوء تسيير و توزيع المساكن الاجتماعية على الفئات المختلفة، وقد تم التطرق في الدراسة بقسميها النظري و التطبيقي إلى مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن و التي تلعب دور فعالا في تمويل الأفراد و المؤسسات برؤوس الأموال الضرورية لتوفير هذه الحاجة الأساسية لأي فرد في أي مجتمع من خلال تقليص نسبة العجز المتزايد في هذا المجال علما بأن توفير هذه الموارد لتمويل قطاع السكن و يجب وجود نظام مالي متطور و مواكب للأنظمة المالية الحديثة التي تعتمد على المساهمة الكبيرة للبنوك التجارية العمومية منها و الخاصة وذلك لتمكين الأسر و الأفراد من الحصول على سكن مناسب لهم.

والجزائر بدورها استحدثت مجموعة من المؤسسات و الهيئات في نظامها المالي التي تختص في تمويل قطاع السكن كالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و الذي قدم إسهامات فعالة في مجال التمويل السكني من خلال ما قدمه من صيغ تمويلية كتمويل شراء سكن ترقوي، و شراء سكن لدى الخواص و التي تم تخصيص مبالغ ضخمة لها على الترتيب 20081,57 مليون دج فيما يخص وكالة تبسة

الإجابة على الفرضيات :

مما سبق يمكن اختبار صحة أو نفي الفرضيات التي تم صياغتها وذلك من خلال الدراسة التطبيقية:

الفرضية الرئيسية:

من خلال الدراسة التطبيقية في وكالة تبسة إتضح أن الصندوق يقدم عدة صيغ لتمويل القطاع السكني وهي القرض الترقوي، تمويل شراء مسكن، تمويل بناء مسكن، شراء مسكن فوق مخطط، قروض الترقية العقارية و شراء مسكن لدى الخواص وهذا ما يثبت صحة الفرضية الرئيسية.

الفرضيات الفرعية:

1- تعتمد البنوك التجارية في تمويل استخداماتها بشكل كبير على رأس مالها الإجمالي في حيث أن القروض تحتل أكبر نسبة من مجموع استخداماتها

إن الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة تعتمد في جمع مدخراتها على الودائع الجارية (تحت الطلب)، ودائع التوفير، التوظيفات لأجل في حين أن معظم إستخداماتها يتمثل في قروض موجهة للمؤسسات وقروض موجهة للعائلات والأخرى قروض إستهلاكية وهو ما يثبت صحة الفرضية الأولى.

2- يتعرض التمويل إلى العديد من المخاطر منها ما يمكن تقاديه ومنها ما يمكن التقليل من أثارها وذلك وفق أتباع الإجراءات المناسبة وتحويل الخطر ومقابلة الأخطار الأخرى التي تحمل على الاتجاه المعكس أي لا يمكن تقادي جميع المخاطر وإنما التقليل منها وهو ما ينفي الفرضية الثانية.

3- يعتمد التمويل السكني على مجموعة من المصادر وهي قروض قصيرة الأجل، طويلة الأجل، مصادر داخلية، مصادر خارجية، مويل عام، تمويل خاص، وتمويل تعاوني وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثالثة.

4- يمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة تبسة 306 مجموعة من الصيغ تتمثل في ويعتبر تمويل شراء مسكن ترقوي من أهمها وذلك لتخصيص أكبر مبلغ له من طرف الوكالة وهو ما ينفي صحة الفرضية الرابعة.

نتائج الدراسة :

يمكن استخلاص بعض النتائج من خلال الدراسة:

- 1- وجود رابط قوي وفعلا بين البنوك التجارية وقطاع السكن،
- 2- اختلاف أنواع السكنات وارتفاع أسعار امتلاكها،
- 3- مؤسسات انجاز السكنات المتعاملة مع الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وقدرتها في انجاز السكنات التي ساعدت وساهمت في تسيير القروض السكنية،
- 4- الدور الذي يلعبه الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل السكنات وصيغ القروض الممنوحة من طرفه والتي تتناسب مع الأوضاع المالية للفئات الاجتماعية المختلفة.

الاقتراحات والتوصيات :

من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم بعض الاقتراحات و التوصيات التالية :

- 1- رفع كفاءة البنوك التجارية العاملة في تمويل قطاع السكن و ذلك عن طريق الانفتاح على الأنظمة المالية العالمية؛
- 2- إدراج صيغ للتمويل السكني جديدة و مستحدثة و تقديمها في البنوك التجارية العامة منها و الخاصة؛
- 3- التخفيض الضريبي والجبائي من طرف الدولة على نشاطات البنوك التجارية لتمويل قطاع السكن؛
- 4- مراعاة الدولة لفئات المجتمع ذات الدخل الضعيف و المتوسط في منح السكنات الاجتماعية؛
- 5- خبرة و كفاءة البنوك التجارية من خلال تكوينات للعاملين بالبنوك والاستعانة بالخبرات الأجنبية.

آفاق البحث :

من خلال الدراسة المقدمة يتم اتضاح آفاق بحثية وهي مواضيع هامة تستوجب البحث و الدراسة ويمكن تلخيصها فيما يلي :

- 1- تطوير و تنمية النظام المصرفي عامة و البنوك التجارية خاصة؛
- 2- تحسين السياسات المتبعة من طرف الدولة المتعلقة بتمويل السكن؛
- 3- البحث عن مصادر و أساليب جديدة ومستحدثة لتمويل قطاع السكن.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية:

* القرآن الكريم سورة النحل الاية 80

الكتب:

- 1- إبراهيم أبو اليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، 1984.
- 2- أحمد زهير شامية، النقود والمصارف، دار زهران للنشر، عمان، 1993.
- 3- أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجاري، الدار الجامعية، مصر، 2002-2003.
- 4- أسامة كامل، عبد الغني حامد، النقود والبنوك، مؤسسة لورد العالمية للشؤون الجامعية، البحرين، 2006.
- 5- أسامة محمد الفولى، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005.
- 6- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاد الإسكان، المجلس الوطني للثقافة والفنون والادب، عالم المعرفة، الكويت، 1974.
- 7- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 8- جعفر الجرار، بنوك العالم، دار النقاش، بيروت، 1993.
- 9- جميل أحمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، لبنان، دون ذكر سنة النشر.
- 10- جنان رضوان حلوة، نظرية المحاسبة، الكتاب والمطبوعات الجامعية، حلب، 1991.
- 11- حامد أبو زيد الدسوقي، إدارة البنوك 1، الدار الجامعية، القاهرة، مصر،
- 12- حامد أبو زيد الدسوقي، إدارة البنوك 2، الدار الجامعية، القاهرة، مصر،
- 13- حسن الهموندي، المؤسسات الاقتصادية، دار النهضة، لبنان، 1980.
- 14- حسين علي خربوش، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، دار زهران، عمان 1999.
- 15- خالد أمين عبد الله وحسن سعيد سعيتان، العمليات المصرفية الإسلامية' الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2008.

- 16- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، الطبعة 6، 2009.
- 17- خليل الدليمي، مبادئ المحاسبة المالية ج1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، طبعة 1، 2005.
- 18- دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، الأردن، 2012.
- 19- دريد كامل آل شبيب، مقدمة في الإدارة المالية المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2007.
- 20- زهير الحدرب ولؤي وديان، محاسبة البنوك، دار البداية، عمان، ط1، 2012.
- 21- زياد سليم رمضان، إدارة الأعمال المصرفية، دار الصفاء للطباعة والنشر، عمان، الطبعة السادسة، 1997.
- 22- زياد سليم رمضان، البنوك التجارية، دار الميسر للنشر والتوزيع، عمان، طبعة 2، 1996.
- 23- سيد الهواري، إدارة البنوك دراسة في الأساسيات، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1987.
- 24- شاكر القز ويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 25- شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2013.
- 26- صبحي تاديس قريضة، مدحت محمد العقاد، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية، دار النهضة للطباعة والنشر، بيروت، 1981.
- 27- الصغير محمد الهادي، النظام القانوني للتمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012.
- 28- طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
- 29- طارق طه، إدارة البنوك نظم المعلومات المصرفية، دار الكتب، الإسكندرية، 2000.
- 30- طاهر فاضل البياني، ميرال روجي سمارة، النقود والبنوك والمتغيرات الاقتصادية المعاصرة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2013.
- 31- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 32- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط3، 2003.
- 33- عبد الاله نعمه جعفر، النظم المحاسبية في البنوك وشركات التأمين، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة 1، 2007.
- 34- عبد الغفار حنفي، النظم والإدارة، دار الشروق لنشر، مصر، 2000.

- 35- عبد الغفار حنفي، عبد السلام أبو قحف، الإدارة الحديثة للبنوك التجارية، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، الطبعة 1991.
- 36- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي والسياسة الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 37- عبد الوهاب يوسف أحمد، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
- 38- غازي عبد المجيد الرقيبات، المصارف والمؤسسات المالية المختصة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، الطبعة 1، 2014.
- 39- فائق شقير وآخرون، محاسبة البنوك، دار الميسرة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة 2، 2002.
- 40- فلاح الحسيني، مؤيد عبد الرحمن الدوري، إدارة البنوك، مدخل كمي وإستراتيجي معاصر، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.
- 41- قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
- 42- محمد زكي شافعي، "مقدمة في النقود والبنوك"، دار النهضة العربية، لبنان، 1990.
- 43- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، إدارة الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 44- محمد سعيد سلطان وآخرون، إدارة البنوك، مؤسسة شباب الإسكندرية، مصر، 1989.
- 45- محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر، 1987.
- 46- محمد عبد العزيز عجمية، مدحت محمد العقاد، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1981.
- 47- محمد عبد العزيز عجمية، مصطفى رشدي شيحة، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية الدولية، الإسكندرية، 1997.
- 48- محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2014.
- 49- محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2014.
- 50- محمد عبد الفتاح الصرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2006.
- 51- محمد عقل مفلح، وجهات نظر مصرفية، الجزء الأول، مكتبة المجمع العربي، عمان، الأردن، ط1، 2006.

- 52- محمد يونس، عبد المنعم مبارك، النقود وأعمال البنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2003.
- 53- محمود أحمد جوده، الاستثمار والتمويل بين النظرية والتطبيق، دار زهران للنشر والتوزيع الأردن 1999.
- 54- محمود حسين الوادي وآخرون، النقود والمصارف، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، 2010.
- 55- هيثم محمد الأزغي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر، الأردن، 2000.
- 2- المراجع باللغة الاجنبية:
- 1- Arthue M, sallisan, urban economics, ed IRWIN home wood, boston mac millan, America, 1990.
 - 2- Bulletin d information de la. C.N.E.P. Flashe info. N°02 algec.algérie. janvier. 2003.
 - 3- Clairs et Michel duplay, mithode illustréede creation architectural, 2eme edition, moniteur, paris, 1985.
 - 4- Hervé autin et phillipe auverny – Bemetat. Aheter et fivancier son logement. Edition de veneuil. Paris. France. 2000.
 - 5- Jean Jacques Gronelle, economie immobiliere, analyses et applications, ed economica, 1998.
 - 6- Journal de l habitat et de l urbaname. LAREVUE DE LHABITAT; N°04 Septembre 2001. Pian d actionK 2010. 2014.
 - 7- Nivitt Adam Adela, the economic problem of housing, ed lam dum mec amiliam, England, 2001.
 - 8- O.N.S-direction de la population, collection statistiques 9, recensement general de la population et de l’habitant 1987,resultants preliminaires, série resultants: vcell, decembre, 1988.
 - 9- Rachid hamidou, le logement un deficit, edition, E.N.A.L8, Alger, 1989.
 - 10- Yean péythieu, le financement de la construction de logement, edition sirry, paris, france, 2002.

- 1- تامر بن فؤاد الرجيب، أثر التغيرات البيئية على الانفاق الغذائي والسكن للأسرة في مدينة الرياض، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية علوم الأغذية والزراعة، قسم الاقتصاد الزراعي، جامعة الملك سعود، 1428/05/04 هـ.
- 2- حوشين أبتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم علوم التسيير، تخصص نقود ومالية، جامعة الجزائر 3.
- 3- شرعي الحسين، استخدام النمذجة القياسية في دراسة الطلب على السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في العلوم الاقتصادية، جامعة المدية، 2013/2012.
- 4- شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، دراسة ميدانية لبرنامج البنك الدولي للإنشاء والتعمير بالجزائر، مذكرة دكتراه في العلوم الاجتماعية كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية جامعة بسكرة، 2002.
- 5- صبرينة يوسف، المؤسسة الاقتصادية بين خيار التمويل البنكي والتمويل البورصي، دراسة حالة، الشركة الجزائرية للكهرباء والغاز سونلغاز، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص: مالية ونقود، جامعة تبسة، 2011-2012.
- 6- عزيزة بن سمية، إدارة مخاطر الائتمان في البنوك التجارية، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة.
- 7- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في العلم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2012.
- 8- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في العلوم الاقتصادية، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.
- 9- فايد البشير، السكن الاجتماعي في المناطق الجافة وشبه الجافة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير؛ معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2009/2008.
- 10- قسيمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 11- ياسر مبارك اليامي، إزمة السكن في المملكة السعودية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، 2010/2009.
- 12- ياسر مبارك اليامي، إزمة السكن في المملكة السعودية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، 2010/2009.

4- المنشورات والمجلات والملتقيات:

- 1- المادة 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 2010، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي.
- 2- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001 المحدد لشروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك.
- 3- زغيب مليكة، غلاب نعيمة، تحليل أساليب تمويل المؤسسات الاقتصادية، دراسة حالة: المجمع الصناعي العمومي للحليب ومشتقاته، الملتقى الدولي حول: "سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات"، دراسة حالة الجزائر والدول النامية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 21، 22 نوفمبر 2006.
- 4- جريش حبش، السياسات الإسكانية والتحضير ملامح قطرية لمملكة البحرين، مجلة اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا (الاسكو)، العدد 03 مارس 2005.
- 5- عبد الحميد ديليمي، الإنسان والعمران، جامعة ورقلة، الجزائر، مجلة الباحث، العدد الرابع، أفريل 2003.

5- المواقع الإلكترونية:

- 1- الموقع الالكتروني لبنك الفلاحة والتنمية الريفية: www.badr banque.dz بتاريخ: 2017/03/20 الساعة 14:10
- 2- الموقع الالكتروني لبنك التنمية المحلية: www.bdl banque.dz بتاريخ: 2017/03/20 الساعة 16:00
- 3- الموقع الالكتروني للبنك الوطني الجزائري: www.bna banque.dz بتاريخ: 2017/03/20 الساعة 18:00
- 4- الموقع الالكتروني لوزارة السكن و العمران: www.mhuv.gov.dz بتاريخ: 2017/03/22 الساعة 10:30
- 5- الموقع الالكتروني لديوان الترقية والتسيير العقاري: www.opgi.dz بتاريخ: 2017/03/19 الساعة 10:30
- 6- الموقع الالكتروني للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: www.aadl.dz بتاريخ: 2017/03/19 الساعة 11:20

قائمة المراجع

- 7- الموقع الالكتروني للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية: www.ENPI.dz بتاريخ: 2017/03/07
الساعة 10:01
- 8- الموقع الالكتروني لوزارة السكن و العمران: www.mhuv.gov.dz بتاريخ: 2017/03/08
الساعة 13 :00
- 9- الموقع الالكتروني لمديرية السكن والتجهيزات العمومية: www.DLEP.dz بتاريخ:
الساعة 14:00 ، 2017/03/08
- 10- الموقع الالكتروني لشركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية: www.FGCMPL.dz
بتاريخ: 2017/03/24 ، على الساعة 10:15
- 11- موقع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تبسة، مكتب تنمية وترقية العقار
بتاريخ: 2017/03/23.
- 12- الموقع الالكتروني لشركة الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية على الرابط الشعبي :
WW.FGCMPL.DZ بتاريخ: 2017/03/24 ، على الساعة : 15:30.
- 13- الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك وكالة تبسة 306
www.cnepbank.dz بتاريخ: 2017/04/05 على الساعة: 13:45.
- 14- موقع المكتبة الاسلامية: www.islam wed.net اطلع عليه بتاريخ 21/مارس/2017 على
الساعة: 14:11
- 15- بتاريخ 2017/03/15 على الساعة: 12:49 [www.aqarsa.net3 /t 1043](http://www.aqarsa.net3/t/1043)

الملخص:

خلاصة هذه الدراسة ببيان المكانة التي تحتلها البنوك التجارية في النظام المالي والاقتصادي في أي مجتمع، فهي من أهم المؤسسات المالية التي تقدم مجموعة من الخدمات المصرفية التي تساعد في قيام الأنشطة الاقتصادية، كما تعتبر مؤسسات إئتمانية غير متخصصة تضطلع أساساً بتلقي ودائع الافراد القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد أجل ومزاولة عمليات الإئتمان ذي الأجل الطويل.

إضافة إلى تطور الخدمات المقدمة من طرف البنوك التجارية وشموليتها، فإنها تقوم بتمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية، فنقص الاموال اللازمة يؤدي بمختلف الافراد والهيمات على انتهاج سياسة الاقتراض من المؤسسات المالية والبنوك التجارية، ومن بينها نجد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تبسة 306 وهو مختص في عمليات التمويل السكني بمختلف الصيغ وعبر كافة التراب الوطني وهذا في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الكلمات المفتاحية:

البنوك التجارية، التمويل، قطاع السكن، التمويل السكني، التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

Résumé :

résumé de l'étude de la Déclaration de la place occupée par des banques commerciales dans le système économique et financier de toute société, sont les principales institutions financières à fournir un ensemble de services bancaires qui contribuent à l'activité économique, et les organismes de crédit non spécialisé chargé essentiellement de recevoir des dépôts de personnes susceptibles d'être enlevés auprès de la demande ou de la vue et de travailler des opérations de crédit à long terme.

Outre l'évolution des services fournis par des banques commerciales de globalité sont le financement du secteur du logement grâce à des prêts immobiliers, le manque de fonds nécessaires pour conduire les différents individus et mentionné une politique de prélèvements sur les institutions financières et les banques commerciales, notamment, caisse nationale d'épargne et de prévoyance l'Agence tebessa 306, qui est compétent dans les opérations de financement résidentiel de diverses formules et dans l'ensemble du territoire national et c'est en matière de développement économique et social.

Les mots clés :

banques commerciales et de financement, le secteur du logement et financement résidentiel, le développement économique et social.