

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت

معهد العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير

قسم علوم التسيير

الموضوع:

## دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط -وكالة تيسمسيلت-

مذكرة تخرج تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل م د في علوم التسيير

- تخصص علوم المالية -

إشراف الأستاذ:

محي الدين محمود عمر

إعداد الطالب:

- نصر الدين بركاد

لجنة المناقشة:

رئيسا

مقررا

ممتحنا

الأستاذ: بن شيخ عبد الرحمان

الأستاذ: محي الدين محمود عمر

الأستاذة: سوداني نادية

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى  
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ  
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ  
الَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ  
تُحْمَلُهُ الْمَوَاقِبُ  
فِي الْيَوْمِ الْمُدْبِرِ  
تَنْزِيلِ السَّحَابِ مَدَدًا  
مَدِيدًا لِيُنزِلَ  
بِهِ الْمَاءَ فَسَاءَ  
بِهِ الْحَيَاةَ الْمَوْتَى  
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ  
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ



# الإهداء

إلى كل من تقف عندهم كل عبارات الحب و الإحترام و التقدير ولا توافيهم حقهم .  
إلى من تعبوا وسهروا الليالي من أجلي وسجدا للمولى عز وجل راجين أن أتمكن من  
تحقيق آمالي

وأحلامي.

إلى جنة الدنيا والدي العزيز

إلى نبع الصبر و الحنان إلى من قال المصطفى الهادي في حقها الجنة تحت أقدام  
الأمهات.

إلى من أنارت درب خطايا أمي ثم أمي ثم أمي

إلى بركتي عائلتي جدي وجدتي اطال الله في عمرهما.

إلى كل إخوتي على رأسهم الكتكوتة أسماء

إلى من شاركني أيام الدراسة الجامعية أصدقائي كل واحد باسمه

إلى كل أعمامي وعماتي واولادهم.

## نصرالدين

# تشكرات

قال الله تعالى " ولئن شكرتم لأزيدنكم "

الحمد لله بوفائى نعمه وكافئى مزيده، ونشكره على توفيقه لنا في اتمام  
هذا العمل.

واقترء برسوله الذي حثنا على الشكر كما قال " الشكر قيد النعمة وسبب دوامها  
ومفتاح المزيد منها".

نتقدم بأسمى معاني الشكر:

✚ إلى الأستاذ المشرف: محي الدين محمود عمر الذي لم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته القيمة

✚ إلى الأستاذ معطار الجلابي.

✚ إلى كل أساتذة معهد العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم

التسيير تيسميسيلد.

✚ إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد

في إنجاز هذا البحث المتواضع .

إلى كل زملائي في الدراسة خاصة

✚ العيمش محمد عبد الصمد

✚ عاصي عمر

✚ وما بوسعنا إلا ان نقول " اللهم ارزقنا شفاعمة سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وأوردنا حوضه وأسقنا من

يديه الشريقتين شربة ماء لا نظماً بعدها أبدا يارب العالمين..".

✚ وفي الأخير نسأل المولى عز وجل أن يجعلنا ممن يكثر ذكره ويحفظ أمره

وأن يغمر قلوبنا بمحبته ويرضى عنا.

المخلص

# الملخص :

يشهد العالم اليوم الكثير من التطورات على صعيد جميع الجبهات، ومجال البناء والتعمير واحد من هته الجوانب التي مستها الحداثة والعصرنة، والفرد من طبعه تزداد حاجاته من يوم إلى آخر ومن بين هذه الحاجات الحاجة إلى السكن، لذا نجد أن جل الحكومات تهتم بقطاع السكن لما له من آثار سلبية في حالة إهماله أو ايجابية في حالة الاهتمام به.

والجزائر كغيرها من الدول اتبعت سياسة سكنية تقوم على أن الدولة هي التي تتحمل عبء ومصاريف ترقية قطاع السكن، إلا أن هذا النظام اثبت فشله لأسباب عدة أهمها الزيادة التي كانت في معدل النمو الديموغرافي والنزوح الريفي وهو ما أدى إلى زيادة الطلب على السكن، ما جعل الحكومة الجزائرية تعيد النظر في طرق التمويل لهذا القطاع الذي يحتاج إلى رأس مال كبير، وهو ما عجل بالدولة تغيير سياستها وتفتح قطاع السكن على البنوك التجارية بهدف تخفيف العبء الكبير الملقى على عاتقها، وبالتالي أصبح للبنوك التجارية دور مهم في معالجة الأزمة السكنية وذلك بإشراك الأفراد والعائلات للحصول على سكن لائق اعتمادا على مدخراتهم المالية.

## Résumé :

Le monde d'aujourd'hui fait l'objet d'une grande évolution et ce dans tous les domaines y compris l'architecture et la construction et l'être humain par nature doit s'adapter à cette évolution et par conséquent fait la demande de nouveaux besoins entre autre le logement.

Ce sont donc les gouvernements qui s'en chargent et les résultats obtenus dépendent de l'attention ou de la négligence qu'on accorde a cette tache aussi l'Algérie a t'elle suivi cette politique et pris a sa charge les frais du secteur de l'habitat, mais cet organisme n a pas pu réaliser ce défi; la croissance démographique et l'exode rurale ont fait que la demande a dépassé l'offre aussi l'état a-t-il pense a changer de politique dans le domaine de l'habitat dont le financement fait l'objet d'un capital énorme, d'ou la création de banques commerciales pour atténuer quelques peu les frais et par conséquent ces banques aujourd'hui qui sont a pied d'œuvre ont pour rôle de traiter la crise de logement et ce avec le concours des individus et des ménages pour la réalisation de logements avec tout le confort souhaité en y participant avec leur propres économies.



الفهرس



## الفهرس المحتويات:

الإهداء.....	
تشكرات.....	
الملخص.....	
الفهرس.....	
قائمة الاشكال.....	
قائمة الجداول.....	
الملاحق.....	
مقدمة.....	أ- هـ
الفصل الأول: مدخل إلى البنوك التجارية.....	1
تمهيد.....	2
المبحث الأول: البنوك التجارية.....	3
المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية وتعريفها.....	3
المطلب الثاني: أقسام البنوك وأهدافها.....	5
المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية.....	8
المبحث الثاني: تنظيم البنوك التجارية.....	11
المطلب الأول: مبادئ البنوك التجارية.....	11
المطلب الثاني: الهيكل الإداري والتنظيمي للبنوك التجارية.....	12
المطلب الثالث: ميزانية البنك التجاري.....	15
المبحث الثالث: واقع وآفاق البنوك التجارية الجزائرية.....	18
المطلب الأول: نبذة عن النظام المصرفي الجزائري.....	19
المطلب الثاني: إصلاح النظام المصرفي ومعوقات تطوره.....	20
المطلب الثالث: تصنيف البنوك التجارية في الجزائر.....	24
خلاصة الفصل.....	29
الفصل الثاني: قطاع السكن في الجزائر وسبل تمويله.....	30

31	تمهيد
32	المبحث الأول: السكن والسياسة السكنية في الجزائر
32	المطلب الأول: تعريف السكن وأهميته
34	المطلب الثاني: السياسة السكنية وخصائصها
36	المطلب الثالث: الفروع الخاصة بترقية السكن في الجزائر
39	المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر و سبل حلها
40	المطلب الأول: تضخم أزمة السكن في الجزائر
42	المطلب الثاني: البرامج السكنية في الجزائر خلال الفترة (1967-2000)
47	المطلب الثالث: تطور حظيرة السكن (2000-2014)
53	المبحث الثالث: أشكال التمويل ومؤسسات تنظيمه في الجزائر
53	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية وأطرافه
55	المطلب الثاني: الصندوق الوطني للسكن CNL وشركة SRH
60	المطلب الثالث: شركة "SGCI" وصندوق "FGCMPI"
62	خلاصة الفصل
63	الفصل الثالث: دراسة حالة cneq-Banque
64	تمهيد
65	المبحث الأول: لمحة عامة cneq-Banque
65	المطلب الأول: نشأة وتطور cneq-Banque
67	المطلب الثاني: دراسة الهيكل التنظيمي cneq -Banque
71	المطلب الثالث: مهام وأهداف cneq -Banque
73	المبحث الثاني: منتجات cneq-Banque ومدى مساهمته في تمويل قطاع السكن
73	المطلب الأول: أنواع صيغ الادخار لدى cneq- Banque
76	المطلب الثاني: القروض التي يمنحها cneq-Banque
77	المطلب الثالث: مساهمة cneq-Banque في تمويل قطاع السكن لولاية تيسمسيلت
79	المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لطلب قرض عقاري

79	المطلب الأول: تحضير ملف طلب قرض عقاري .....
81	المطلب الثاني: معالجة الملف ودراسته .....
83	المطلب الثالث: دراسة تطبيقية لطلب قرض عقاري لأحد الزبائن .....
86	خلاصة الفصل .....
87	خاتمة عامة .....
91	قائمة المصادر و المراجع .....

## قائمة الأشكال

قائمة الأشكال:

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
52	المساكن الموزعة خلال فترة (2005-2012)	01-II
67	الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	01-III
70	الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسمسيلت-	02-III



## قائمة الجداول

قائمة الجداول:

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
42	الانجازات والغلافات المالية لبرامج السكن (1967-1969)	01-II
44	البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة (1970-1973)	02-II
44	تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)	03-II
45	البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال المخططين الخماسيين (1980-1989)	04-II
46	برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال (1990-1994)	05-II
47	البرامج السكنية للفترة الممتدة من (1995-2000)	06-II
48	المساكن الموزعة خلال الفترة (2000-2004)	07-II
49	المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2009)	08-II
51	المساكن الموزعة خلال فترة (2005-2012)	09-II
57	انجازات الصندوق الوطني للسكن (2009-2013)	10-II
68	شرح المديرية العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	01-III
75	تحديد معدل الفائدة بحسب طبيعة المدخرين "في حالة القرض"	02-III
76	أنواع القروض وقيمتها ومدتها الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	03-III
78	عدد المستفيدين من القروض العقارية للفترة (2000-2015)	04-III

## قائمة الاختصارات

## قائمة الاختصارات:

- La Cnep: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- OPGI: ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- AADL: ووكالة تطوير وتحسين السكن.
- EPLF: مؤسسة ترقية السكن العائلي.
- EPLF: مؤسسات ترقية السكن العائلي.
- AADL: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.
- ONL: المرصد الوطني للسكن.
- CNL: الصندوق الوطني للسكن.
- SRH: شركة إعادة التمويل الرهني.
- CAAT: الشركة الجزائرية لتأمينات النقل.
- CAAR: الشركة الجزائرية للتأمين.
- SAA: الشركة الوطنية للتأمين.
- SGCI: شركة ضمان القرض العقاري.
- FGCMPI: صندوق الضمان الكفالة المتبادلة.
- LEL: دفتر ادخار للحصول على سكن.
- LEP: دفتر ادخار شعبي.

# المقدمة العامة



تعرف مسألة أزمة السكن اهتماما متزايدا خاصة في الآونة الأخيرة لما لها تأثير على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، فمن الناحية الاجتماعية تتجلى انعكاسات أزمة السكن في نقص الرفاهية والاحتلال في سلوك الأفراد مما يؤثر سلبا على مردوديتهم، أما من الناحية الاقتصادية فتجدر الإشارة أن إنعاش سوق السكن ينجر عنه انجذاب أسواق أخرى، والجزائر كغيرها من الدول قد التزمت منذ الاستقلال إلى غاية منتصف التسعينيات بنظام تمويلي يهدف إلى تغطية احتياجات سوق السكن بالاعتماد على جزء من الموارد الخزينة العمومية مضافا إليها المدخرات المجمعة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلا أن هذا النظام لا يزال يحتاج للمزيد من الدراسة نتيجة للطلبات المتزايدة على السكن وصعوبة تلبية كل الطلبات والسبب راجع إلى زيادة النمو الديموغرافي.

وأمام هذا الطلب المتزايد على هذه السلعة حتم على الحكومة ممثلة في الوزارة السكن وال عمران ووزارة المالية إلى البحث عن نظام تمويلي جديد بديل لسابقه باستطاعته تحصيل الأموال الضرورية لتغطية احتياجات هذا السوق لفائدة الفئات التي لا تستطيع الاستفادة من امتيازات النظام الجديد، هذا النظام يمكن أن تؤمنه مجموع المؤسسات المالية ممثلة أساسا في البنوك التجارية حيث كان من الضروري أن تقتحم هذه السوق ولعب دور الوسيط المالي يوفر الموارد المالية اللازمة وبتكلفة مناسبة وبالتالي استخدامها في منح وإدارة القروض العقارية.

وبناءً على ما سبق ذكره نطرح التساؤل التالي:

ما هو واقع تسيير قطاع السكن في الجزائر؟ وفيما تتمثل أهم الأساليب المنتهجة من طرف البنوك لحل أزمة السكن؟

وللإجابة عن هذا التساؤل الرئيسي سنحاول الإجابة عن مجموعة من الأسئلة الفرعية تتمثل في الآتي :

- 1- ما هي البنوك التجارية؟ وفيما تتمثل وظائفها؟
- 2- ما هو واقع قطاع السكن في الجزائر؟ وفيما تتمثل السياسات المتبعة لمعالجة مشاكله؟
- 3- ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسميسيلت- في تدعيم قطاع السكن؟

### الفرضيات :

للإجابة على التساؤلات السابقة اعتمدنا الفرضيات التالية والتي تعتبر كأجوبة أولية :

- 1- البنك هو عبارة عن مؤسسة مالية تلعب دور الوسيط المالي بين المدخرين للأصول المالية وبين طالبي هذه الأموال من اجل استخدامها في مختلف عمليات التمويل للقطاعات المختلفة من بينها قطاع السكن.
- 2- يشهد قطاع السكن في الجزائر اهتماما متزايدا خاصة في السنوات الأخيرة بحيث تخصص له الحكومة موارد مالية كبيرة لعمليات تمويله.
- 3- يقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيسمسيلت- قروض عقارية مختلفة الأنواع وبأساليب الدعم الممكنة وذلك لتلبية حاجات الأفراد محدودة الدخل وتمويلهم لاقتناء سكن.

### أسباب اختيار الموضوع:

- 1- ميلنا الطبيعي للبحث في موضوع قطاع السكن.
- 2- مدى أهمية الموضوع وتأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.
- 3- تفاقم الأزمة السكانية التي تتزايد من يوم إلى آخر.
- 4- تبني الدولة سياسة جديدة مثل سياسة البيع بالإيجار وغيرها.

### أهداف الدراسة :

المراد من هذا البحث التعرف على واقع قطاع السكن في الجزائر والمشاكل التي تعيق نموه وكذا التعرف على السياسة التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع من خلال تسليط الضوء على دور البنوك في دعم طالبي السكن وتبين الدراسة كذلك الدور الذي يلعبه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن.

### أهمية الدراسة:

يعتبر قطاع السكن من المواضيع القادرة على التأثير على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة إيلاء الاهتمام المطلوب، فتحريك قطاع السكن يؤدي إلى تنشيط الاستثمار في قطاعات أخرى مرتبطة به كقطاع الشغل وقطاع مواد البناء وغيرها، كذلك يعد شراء أو بناء سكن أهم حافز للفرد من أجل كسب الراحة والأمن وتسهيل المعيشة.

### حدود الدراسة:

الإطار المكاني للدراسة كان على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيسميسيلت- أما فيما يخص الإطار الزمني يتجلى من خلال الفترة الممتدة ما بين 1962 إلى غاية 2014 مرحلة تسطير مشروع المليون سكن من طرف الحكومة، وإن كان هناك رجوع لفترات زمنية سابقة فذلك من أجل وضع الأحداث في سياقها التاريخي.

### المنهج المتبع :

لقد اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي وهذا من خلال محاولة إعطاء المعرفة الدقيقة والتفصيلية لمختلف المفاهيم المتعلقة بالبنوك التجارية من تعاريف ووظائف وعرض لميزانية البنوك التجارية.

إضافة إلى ذلك تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي وهو منهج يهدف للتعرف على كافة المستجدات المتعلقة بقطاع السكن والأنظمة المطبقة في تمويله، خاصة نموذج تمويل السكن في الجزائر وكذا صيغ التمويل المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسميسيلت- وتقييم مساهمته في تمويل وترقية قطاع السكن.

### الدراسات السابقة:

من أجل إثراء الحقل المعرفي، اطلعنا على مجموعة من البحوث التي تناولت نفس موضوعنا معتمدين على ما وصلت إليه من نتائج، وفيما يلي ذكر لبعض هذه الدراسات:

1- طوبال ابتسام، رسالة ماجستير تحت عنوان "تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط" قدمت في جامعة قسنطينة سنة 2004، حاولت هذه الدراسة تسليط الضوء على إشكالية سبب فشل السياسات المتبعة في معالجة أزمة السكن وتوصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج هي:

- ضعف خبرة وكفاءة المتعهدين العقاريين أدى إلى تمديد فترات الانجاز وبالتالي زيادة تكلفة المساكن وهو ما زاد من تضخم أزمة السكن؛
- ضعف مستوى نشاط مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH، نتيجة لتحقيق البنوك التجارية لفوائض مالية في السنوات الأخيرة؛

- تعتبر مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مساهمة ضعيفة إذا تمت مقارنتها بالاحتياجات الإجمالية المقدرة بـ 2.4 مليون وحدة سكنية؛
- 2- جمال جعيل، أطروحة دكتوراه بعنوان "نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر"، قدمت في جامعة باتنة سنة 2010، حاولت هذه الدراسة معالجة فشل السياسات المتبعة في معالجة أزمة السكن وتوصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:
  - ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر؛
  - مواصلة سياسة السكن الاجتماعي التجاري.
- 3- محمد عمران، رسالة ماجستير تحت عنوان "سياسة السكن في الجزائر وتغييراتها الحديثة" قدمت في جامعة الجزائر سنة 2006، جاءت هذه الدراسة بهدف تسليط الضوء على الإشكالية التي تقول ما مدى نجاعة سياسة السكن بكل أبعادها؟ وقد توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج نذكر البعض منها:
  - في الفترة التي تلت الاستقلال استحال على الحكومة الجزائرية تمكين كل العائلات من مساكن صالحة نظرا للظروف تلك المرحلة؛
  - الأزمات الاقتصادية التي شهدتها الاقتصاد الوطني كان لها الأثر سلبى الكبير على قطاع السكن؛

#### تقسيمات البحث:

من اجل الإحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، والوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث إلى ثلاثة فصول، فصلين نظريين وفصل تطبيقي:

الفصل الأول هو عبارة عن مدخل عام للبنوك التجارية سوف نتطرق من خلاله إلى ماهية البنوك التجارية من نشأة ومراحل تطورها عبر الزمن، ثم الهيكل التنظيم وكذا الميزانية التجارية لها، وفي الأخير نتحدث عن واقع البنوك التجارية في الجزائر.

أما فيما يخص الفصل الثاني نتناول من خلاله الأزمة السكنية وواقع قطاع السكن في الجزائر مروراً بالتطور الذي مس الحضيرة السكنية منذ الاستقلال إلى غاية سنة 2014 بعدها نسلط الضوء على السياسة المتبعة لتمويل قطاع السكن.

والفصل الثالث هو عبارة عن معطيات جاءت بها دراسة ميدانية على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسمسيلت-، تم التطرق من خلال هذه الدراسة إلى جوانب عدة أهمها عرض أهم صيغ التمويل وكذلك كيفية دراسة الملفات قبل منح القروض العقارية.



# الفصل الأول

مدخل إلى البنوك التجارية

تمهيد: يعتبر الجهاز المصرفي القلب النابض لأي اقتصاد دولة وهو من أهم الركائز التي يستند إليها الاقتصاد في عملية التنمية لما يتمتع به من موارد مالية كبيرة، فهو يمد النشاط الاقتصادي بالتمويل اللازم لتنشيطه وتطويره، كما أن هذا الأخير يلعب دوراً حيوياً هاماً بين أصحاب العجز المالي وأصحاب المشاريع التنموية بذلك فهو يلعب دور الوسيط المالي بين الأموال وعملية الاستثمار ولتوضيح ذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مبحث هي:

المبحث الأول: البنوك التجارية؛

المبحث الثاني: تنظيم البنوك التجارية؛

المبحث الثالث: واقع آفاق البنوك التجارية الجزائرية.

### المبحث الأول: البنوك التجارية

تعتبر البنوك التجارية إحدى أهم المؤسسات المالية المكونة للنظام المالي عالمياً أو محلياً ويرجع ذلك إلى أهمية الخدمات المصرفية التي تمثل أحد الوسائل المهمة لإتمام الأنشطة الاقتصادية كما أن له تأثير على النمو الاقتصادي في أي دولة.

### المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية وتعريفها

البنوك التجارية قديمة النشأة وفيما يلي نذكر لأهم المراحل التي مرت بها ومجموع التعاريف التي جاءت بخصوصها  
أولاً: نشأة البنوك التجارية:

إن فكرة نشأة المصارف وتطورها يعود نتيجة لظهور النقود وزيادة رأسمال لدى الأفراد بالشكل الذي جعلهم يفكرون في كيفية المحافظة على أموالهم عند جهات موثوقة خشية من السرقة والضياع، مما أدى فيما بعد إلى ظهور مؤسسات التي اعتبروها وسيلة مهمة للحفاظ على ما لديهم من أموال.

إن عملية الاستيداع والتعامل بالائتمان والمصارف ظهرت منذ مدة بعيدة من الزمن، وتعد بابل المهدي الأول لنشأة الائتمان والمصارف، فلقد أخذت المعابد في تلك الفترة دور المصارف في عهد البابليين قبل 2000 سنة قبل الميلاد، والسبب يعود لاعتقاد الأفراد وثقتهم بهذه المعابد لكونها دور للعبادة، الشيء الذي ولد في نفوسهم نوعاً من الأمان والثقة من ناحية كونها لا تتعرض للسرقة باعتبارها أماكن مقدسة ومن ناحية أخرى ثقتهم بالأشخاص القائمين على تلك المعابد مما أدى إلى إيداع أموالهم فيها.<sup>1</sup>

بعدها عرفت أوروبا نشوء أول البنوك وكان ذلك في البندقية وجنوة وبرشلونة حيث قام التجار والمرابن والصناع بقبول أموال المودعين بغية المحافظة عليها من الضياع وذلك مقابل إصدار شهادات إيداع اسمية، وقامت المؤسسة تدريجياً بتحويل الودائع من حساب مودع إلى حساب مودع آخر سداداً للمعاملات التجارية وكان قيد التحويل في سجلات المؤسسة في حضور كل من الدائن والمدين وبذلك انتقل التجار للسماح بالسحب على المكشوف وهو ما يعني سحب مبالغ تتجاوز أرصدهم الدائنة وأدى ذلك إلى إفلاس بعض المؤسسات والتجار، وظهر أول بنك حكومي في البندقية (بنك بياز ليالتو) سنة 1587 وفي عام 1609م انشأ بنك امستردام، واستمرت البنوك في التطور من

<sup>1</sup> ردينه عثمان يوسف ومحمود حاسم الصميدعي، التسويق البنكي، مدخل إستراتيجي/كمي/تحليلي، دار المناهج للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2001، ص

حيث قوانينها و تشريعاتها التي وضعت من أجل تقديم أفضل خدمة للعملاء لاستقطاب عدد منهم كونهم مؤسسات ربحية بالدرجة الأولى.<sup>1</sup>

ثانياً: تعريف البنوك التجارية

أ- الجانب اللغوي:

المصرف كلمة عربية تقابلها كلمة البنك باللغة الأجنبية وهي مشاعة الاستخدام إلى جانب كلمة المصرف في الكثير من الكتب العربية المختصة في دراسات وحيثيات البنوك، حيث أن اغلب الكتب العربية لعدد من المؤلفين وحتى الكثير من الخبراء المهتمين بالبنوك استخدموا المصطلحين معاً كمرادفين لمعنى واحد ولم يفرقا بينهما والكلمة باللغة الأجنبية أصلها ايطالي تعني كلمة banco وترجم للغة الفرنسية بـ banque وبالإنجليزية Bank، وكلمة بنك أو بنكو banco تعني المصطبة وهي التي يجلس عليها الصرافون لتحويل العملة، ثم تطور المعنى ليصبح المنضدة "comption" وهو الموضع الذي يتم فيه عملية المتاجرة بالنقود.<sup>2</sup>

ب- الجانب الاصطلاحي:

بغض النظر عن المفهومين الضيق والواسع للبنك يمكن التأكيد على أنه وردت تعاريف كثيرة للبنك نذكر منها:

• **التعريف الأول:** "البنك هو مؤسسة مهمتها الأساسية والعادية الحصول على الأموال من الجمهور على شكل ودائع وفي شكل آخر تستخدمها لحسابها الخاص في عملية الخصم والعمليات المالية، وحسب رأي آخر للبنك هو عبارة عن منشأة خاصة أو عمومية تعمل على تسهيل عمليات الدفع للأفراد والمؤسسات، تقرض وتستقبل الأموال كما تسيّر وسائل الدفع (المركز المحلي لهذه المؤسسة)، فرع البنوك يسمح بفتح أو غلق الحسابات في البنك ولقد أورد المشرع الجزائري في القانون 10/90 الصادر 14 أبريل 1990م والمتعلق بالنقد و القرض في مادته 114 تعريفاً له والذي تمثل في أن البنك هو شخصية اعتبارية التي تمتن بصفة دائمة كل وظائف البنك من استقبال الودائع ومنح للقروض وتوفر وسائل الدفع وتسييرها".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنس البكري ووليد الصافي، النقود و البنوك بين النظرية والتطبيق، دار المستقبل، ط1، عمان، الأردن 2009، ص 109.

<sup>2</sup> فيضل فارس، التقنيات البنكية- محاضرات و تطبيقات، مطبعة ألسواك، ط1، الجزائر، 2013، ص 17.

<sup>3</sup> المرجع السابق، ص.ص 23-24.

- **التعريف الثاني:** "هي البنوك التي تعتمد على الودائع 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".<sup>1</sup>
- **التعريف الثالث:** "هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع التجارية للعائلات والمؤسسة والسلطات العمومية ومن بين الاستخدامات المتاحة أمام هذه البنوك هي القيام بمنح القروض لأجل أو القروض التجارية انسجاماً مع طبيعة الجزء الأكبر من مواردها".<sup>2</sup>
- **التعريف الرابع:** "هي البنوك التي تقوم بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لآجال محددة، وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي وخدمته بما يحقق أهداف خطة التنمية، ودعم الاقتصاد القومي وتبشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات، وما يستلزم من عمليات مصرفية وتجارية ومالية، وفقاً للأوضاع التي يقرها البنك المركزي".<sup>3</sup>

#### المطلب الثاني: أقسام البنوك وأهدافها

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

#### أولاً: أقسام البنوك التجارية

تنظم البنوك التجارية إلى أنواع متعددة وهي على النحو التالي:

- 1- من حيث مدى تغطيتها للمناطق الجغرافية ومن حيث نشاطها:<sup>4</sup>
- أ- من حيث مدى تغطيتها للمناطق الجغرافية:

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

<sup>1</sup> خالد أمين عبد الله وحسين سعيد سعيان، العمليات المصرفية الإسلامية، طرق المحاسبية الحديثة، وائل للنشر و التوزيع، الأردن، 2008، ص 21.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003، ص 12.

<sup>3</sup> السيد متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الفكر، ط1، عمان، الأردن، 2010، ص 58.

<sup>4</sup> محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، مصر، 2007، ص ص 32-33.



• البنوك التجارية المحلية: ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية محدودة نسبة مثل محافظة معينة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد ويقع المركز الرئيسي للبنك والفروع في هذه المنطقة المحددة وتتميز هذه البنوك بصغر الحجم.

ب- من حيث النشاط:

• بنوك الجملة: ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى.

• بنوك التجزئة: وهي عكس النوع السابق حيث تتعامل مع صغار العملاء والمنشآت الصغرى لكنها تسعى لاجتذاب أكبر عدد منهم، وتتميز بانتشارها جغرافيا وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلال خلق المنافع الزمنية والمكانية ومنفعة التملك وتعامل للأفراد.

2- من حيث عدد الأفرع: يتم تقسيمها على النحو التالي:<sup>1</sup>

أ- البنوك ذات الفروع:

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

ب- بنوك السلاسل:

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

ج- بنوك مجموعات:

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

<sup>1</sup> محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، مصر 2005، ص 17.

### د- بنوك فردية:

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

### و- بنوك محلية:

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

### ثانياً: أهداف البنوك التجارية:

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

### 1- هدف الربحية:

يسعى البنك كأبي من المؤسسات الأخرى إلى تحقيق أكبر ربح ممكن لإرضاء المساهمين، وهو ناتج عن الفرق بين الإيرادات الإجمالية والنفقات الكلية للبنك.

وتتحقق إيرادات البنك نتيجة لعمليات الإقراض والاستثمار التي يقوم بها البنك نظير خدماته المختلفة إضافة إلى الأرباح الرأسمالية التي قد تنتج عن ارتفاع القيم السوقية لبعض أصول البنك.

أما نفقاته فتتمثل في النفقات الإدارية والتشغيلية والفوائد التي يدفعها البنك على الودائع إضافة إلى الخسائر الرأسمالية التي تلحق به والقروض التي قد يعجز البنك عن استردادها لهذا وحتى يتمكن البنك من تحقيق مبدأ الربحية لابد من تقليل نفقاته إلى أدنى حد ممكن لتحقيق أكبر إيراد ممكن.<sup>1</sup>

### 2- هدف السيولة:

نجد أن احتفاظ البنك بالقدر المناسب من السيولة هو الذي يجدد قدرته على الوفاء بالتزاماته الطارئة والعاجلة فالسيولة هي صمام الأمان وهامش الضمان للبنك، حيث أنها من أهم محددات درجة يساره ومن قدرته ثم على

<sup>1</sup> العاني إيمان، البنوك التجارية و تحديات التجارة الالكترونية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، جامعة متوري، قسنطينة 2006-2007، ص 8.

الحصول على أموال إضافية من غيره من البنوك أو البنك المركزي، فضلاً من أنها تعتبر من العوامل الرئيسية في الزيادة مقدرة البنك في الحصول على ودائع إضافية من العملاء واستقطاب المزيد من المدخرات.<sup>1</sup>

### 3- هدف الأمان:

يتسم رأس المال البنك عادة بالصغر بالمقارنة بحملة مصادر الأموال فيه وهو ما يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمدعين الذين تعتمد البنك على أموالهم كمصادر الاستثمار فالبنك لا يستطيع أن يغطي خسائر تزيد عن قيمة رأس المال، فإذا زادت الخسائر عن ذلك، فقد تلتهم جزء من أموال المودعين والنتيجة في إفلاس البنك.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية

من الوظائف التي تقوم بها البنوك التجارية ما هو تقليدي ارتبط بظهورها، ومنها ما ظهر نتيجة تطور العمل البنكي واتساع العمليات التي تزاو لها البنوك.

### 1- الوظائف التقليدية للبنوك التجارية.

تمثل الوظائف التقليدية التي تقدمها البنوك التجارية فيما يلي:

### أ- قبول الودائع:<sup>3</sup>

تعتبر هذه الوظيفة من أقدم وأهم الوظائف حيث تتلقى البنوك التجارية الودائع من جهات مختلفة، لأنها تعتبر من أكثر مصادر الأموال خصوبة وتشكل ودائع الجزء الأكبر من موارد البنوك وعليها تتوقف الكثير من العمليات الوساطة البنكية كمنح القروض وإنشاء النقود.

و توجد أشكال من الودائع المعروفة في البنك التجارية بوجه عام تتمثل في:

• الودائع الجارية (تحت الطلب): وهذا الشكل من الودائع والتي تعرف أيضاً بالحسابات الجارية، يستطيع مودعها سحبها في أي وقت سواء بواسطة الشيكات أو أوامر الدفع- السحب و التحويل- ويلتزم البنك التجاري بذلك ولكن نظراً لأن البنك التجاري لا يعلم فترة بقائها، فغالباً لا يقوم بدفع أي فائدة على هذه الودائع. وعملياً يقوم البنك التجاري بتحميل العميل مصاريف ثابتة تحسم من الحسابات الجارية.

<sup>1</sup> أحمد فريد مصطفى ومحمد عبد المنعم عفر، الاقتصاد النقدي و المصرفي بين النظرية والتطبيق، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2005، ص 17.

<sup>2</sup> أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2002، ص 15.

<sup>3</sup> السيد متولي عبد القادر، مرجع سبق ذكره، ص 61-62.

• الودائع ثابتة لأجل: وهذه الودائع يقوم أصحابها بإيداعها لفترات زمنية يتفق عليها البنك مع المودع، وبذلك فإن هذه الودائع تعتبر التزاماً على البنك شأنها في ذلك شأن الودائع الجارية، ولكن تقوم البنوك التجارية بدفع فائدة على هذه الودائع. وهذا النوع من الودائع يستطيع العميل سحبها عند حلول آجالها.

• الودائع بإخطار: هذه الودائع تكون لفترة زمنية، بحيث يتم الاتفاق بين المودع والبنك عند فتح حساب على مدة بقاءها لديه، ولا يجوز سحبها فور انتهاء المدة إلا بعد إخطار البنك بنية السحب قبل التاريخ المحدد لسحبها بمدة معينة.

• ودائع التوفير: وهي ودائع للأفراد تودع في صناديق البريد، وأحياناً في البنوك لصالح هذه الصناديق، ويقوم الصندوق بتقديم دفتر توفير للمودع يسجل فيه سحباته أو إيداعاته، ولا تتجاوز مبلغ الوديعة قيمة نقدية معينة ويدفع عليها فائدة، كذلك يكمن للمودع السحب منها في أي وقت دون وجود قيود.

ب- وظائف أخرى: إضافة إلى ما سبق يقوم البنك بوظائف أخرى ثانوية أهمها ما يلي:<sup>1</sup>

- شراء وبيع العملات الأجنبية (عمليات الصرف الأجنبي).
- خصم الأوراق التجارية وتحصيلها لصالح العملاء.
- تحصيل الشيكات الواردة من العملاء ولحسابهم.
- تنظيم حسابات العملاء وتسديد ديونهم، وصرف الأجر والمرتبات لمستخدميهم.
- تأجير الخزائن الحديدية للعملاء.

## 2- الوظائف الحديثة للبنوك التجارية:

لقد تغيرت نظرة البنوك إلى العمل المصرفي من مجرد تأديتها للخدمات التقليدية إلى القيام بوظائف حديثة وبتوجهات تتلاءم مع أهدافها المتنوعة، هذه الوظائف تكتسي طابعاً من التجديد والاستحداث الناشئ عن اقتحامها مجالات جديدة ترى فيها بقاءها ونومها إضافة إلى الحصول على أرباح ومن هذه الوظائف نذكر:

- تقديم خدمات استشارية للمتعاملين: أصبحت معظم البنوك التجارية تشترك في إعداد الدراسات المالية المطلوبة للمتعاملين معها لدى إنشاءهم للمشروعات، ولذلك فإنه يتم على ضوء هذه الدراسات تحديد الحجم الأمثل للتمويل

<sup>1</sup> بوخلالة سهام، المنافسة البنكية في الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية بعد 1990، دراسة حالة عينة من البنوك التجارية، رسالة ماجستير، فرع علوم اقتصادية تخصص دراسات قياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، الجزائر، 2006، ص 5.

المطلوب، وكذلك طريقة السداد ومدى اتفاقها مع سياسة المشروع في الشراء والإنتاج والبيع والتحصيل، باعتبار أن الفلسفة البنكية السليمة تعتبر مصلحة المشروع الذي تتعامل معه هي مصلحة مشتركة.

قد يبدو أن تقديم هذه الاستشارات ليس له علاقة مباشرة بطبيعة نشاط البنك، لكن التجارب العلمية التي مرت بها البنوك أخذت تحتم على إدارتها التفهم والإلمام الكامل بها، فالمسؤول في البنك كثيرا ما يجذب نفسه في مركز المستشار المالي للمشروع الذي يتوقع أن يدعمه في جميع الظروف التي يمر بها وأن يكون مستعدا لإبداء الرأي السليم لأصحاب المشروعات.<sup>1</sup>

● ادخار المناسبات: تقوم البنوك التجارية بتشجيع المتعاملين معها بأن يقوموا بالادخار لمواجهة مناسبات معينة مثل مواجهة مواسم الاصطياف، أو الزواج أو تحمل نفقات التدريس للطلبة الجامعيين... إلخ، حيث تقدم لها فوائد مجزية على هذه المدخرات وتمنحهم تسهيلات ائتمانية خاصة تناسب مع حجم مدخراتهم، وتمنحهم حق الاقتراض بشروط سهلة كالحصول على مبالغ توازي ضعف المبلغ المدخر مثلا عند حلول المناسبة المدخر لها.<sup>2</sup>

● البطاقة الائتمانية: تعتبر من أشهر الخدمات البنكية الحديثة، وهي تلك البطاقات التي تصدرها البنوك في حدود مبالغ معينة، ويتم استخدامها كأداة وفاء وائتمان لأنها تتيح فرصة الحصول على السلع والخدمات مع دفع الآجل لقيمتها.<sup>3</sup>

● إصدار الأوراق التجارية: يحتفظ البنك عادة بمجموعة من الأوراق التجارية والمالية التي تستحق الدفع في آجال معينة في شكل أسهم وسندات، ويتم التعامل بهذه الأوراق كأداة لتسوية الديون نظرا لسهولة تحويلها إلى نقود بحلول آجال الوفاء لتقديمها للخصم.<sup>4</sup>

● خصم الأوراق التجارية: تتمثل الأوراق التجارية أساسا في الكمبيالات التي تعتبر أداة هامة للائتمان التجاري وتؤدي إلى تنشيط وتيسير المعاملات، وقد تكون هذه الأوراق قابلة للدفع بعد فترة من الزمن، حيث أن المستفيد يحتاج إلى نقودها مباشرة أعماله فيتقدم بها إلى أحد البنوك التجارية الذي يقوم بخصمها، أي يعطيه قيمتها بعد القيام

<sup>1</sup> فلاح حسن الحسني ومؤيد عبد الرحمان، إدارة البنوك التجارية- مدخل كمي و استراتيجي معاصر-، دار وائل والتوزيع، عمان، 2000، ص 95.

<sup>2</sup> محمد توفيق سعودي، الوظائف غير التقليدية للبنوك التجارية (دور البنك كأمين استثمار)، ط 2، دار الأمين، مصر، 2002، ص 42.

<sup>3</sup> عبد الحميد عبد المطلب، اقتصاديات النقود والبنوك-الأساسيات والمستحدثات- الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص ص 79-80.

<sup>4</sup> أنور إسماعيل الهواري، اقتصاديات النقود والبنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 110.

بالخصم وهو يمثل الفوائد عن المدة الباقية قبل استحقاقها بالإضافة إلى عمولة يحصل عليها البنك مقابل قيامه بهذه العملية.<sup>1</sup>

● وظيفة الإشراف والرقابة: تقوم المصارف في المجتمعات ذات التخطيط الاقتصادي المركزي بعملية توجيه الأموال المتداولة، أي متابعة هذه الأموال للتأكد من أنها تستخدم فيما رصدت له من أغراض ومتابعة النتائج التي حققها هته الاستخدامات من أهداف محددة مسبقاً.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: تنظيم البنوك التجارية

تقوم البنوك التجارية على عدة مبادئ تحكمها وتنظم وظائفها المرتبطة أساساً مع العملاء، وبالتالي يجب التقيد بهذه الأحكام، كما للبنك هيكله التنظيمي الخاص به بحيث يتشكل من مختلف الإدارات التي تقوم بدورها مراعية في ذلك مختلف القواعد والنصوص وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

### المطلب الأول: مبادئ البنوك التجارية

يوجد عدد من مبادئ الهامة تقوم بها البنوك في أداء وظائف وذلك لاكتساب الثقة المتعاملين وتنمية معاملاتها ومن أهم المبادئ:<sup>3</sup>

#### أولاً: السرية

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

<sup>1</sup> عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر 2000، ص 123.

<sup>2</sup> ردينه عثمان يوسف، محمود جاسم الصميدعي، مرجع سبق ذكره، ص 88.

<sup>3</sup> محمد الصيرفي، مرجع سبق ذكره، ص 27-28.

### ثانياً: حسن المعاملة

إن المعاملة الحسنة التي يلقاها عميل البنك من العاملين فيه والقائمين عليه هي الأساس في تحويل هذا العميل إلى عميل دائم، وهي التي تجتذب العملاء مع البنك بغاية البنوك التجارية تقدم نفس الخدمة، وواجب البنك أن يعنى عناية فائقة باختيار العاملين فيه، ويعمل على تدريبهم على تقديم خدمة مصرفية ممتازة إلى عملائه.

### ثالثاً: الراحة والسرعة

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

### رابعاً: كثرة الفروع

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

- تيسير على عملاء البنك إجراء معاملاتهم وذلك بعدم الانتظار إلى إدارة البنك وما يترتب على ذلك من وقت ومال.
- البنك ذا الفروع الكثيرة يتيح بمزايا المشروعات الكثيرة.
- السهولة والسرعة وقلة التكاليف التي يتحملها البنك عند تحول النقود من جهة إلى أخرى، وذلك بعدم الاستعانة بالمراسلين ومنحهم عمولات عن عمليات التحويل.

### المطلب الثاني: الهيكل الإداري والتنظيمي للبنوك التجارية

#### أولاً: وظائف الإدارة

- تتضمن كل إدارة عدد من الأقسام التي تتولى وظائف ومهام هذه الإدارة وتمثل هذه الإدارات الرئيسية في:<sup>1</sup>
- إدارة القروض والائتمان

<sup>1</sup> عبد الفتاح عبد السلام ومحمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية - البورصة والبنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 1998، ص 217.

- إدارة التمويل
- إدارة العمليات
- إدارة الأموال المؤمن عليها من الغير

### 1- إدارة القروض

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

### 2- إدارة التمويل

تعمل هذه الإدارات في الحصول على الأموال التي يستخدمها قسم القروض والائتمان في تقديم القروض فمعظم الأموال التي يحصل عليها من خلال قسم الودائع بأنواعها المختلفة سواء جارية أو لأجل أو ادخارية بالإضافة إلى قسم البنوك الأخرى المتعاملة مع البنك، والتي يتم الحصول على الأموال فيه من خلال القيام بعمليات المناقصة بين شبكات الفروع البنك وتقديم الخدمات الاستثمارية مقابل مبالغ يتم دفعها في حساب البنك. كما تمثل هذه الإدارات على قسم الاستثمار الذي يختص بالمتاجرة في الأوراق المالية سواء طويلة أو قصيرة الأجل، وكذلك قسم التخطيط والتسويق والذي تقع عليه مهمة تسويق الخدمات المالية بالإضافة إلى تطوير هذه الخدمات أو تقديم خدمات جديدة من اجل النمو والتوسع في المستقبل. وأخيرا قسم الرقبة والمحاسبة المالية والذي يتولى مراقبة السجلات المالية للبنك والتأكد من سلامة عملياتها.

### 3- إدارة العمليات

تتولى هذه الإدارة شؤون البنك والتسهيلات المالية التي يملكها أو التي يستخدمها في عملياته اليومية مثل قسم حفظ السجلات وإجراءات التسجيل الخاصة بكل الإيداعات أو المسحوبات وكذلك القروض للعديد من الأنواع المختلفة للزبائن بالإضافة إلى قسم الكمبيوتر أو نظام المعلومات، وكذلك قسم شؤون العاملين والذي يقوم بحفظ سجلات العاملين وبرامج تدريبهم.



كما تشمل هذه الإدارة على عمل الصرافة الآلية أو البشرية، كذلك قسم الأمن للحفاظ على أموال المودعين وممتلكات البنك، أخيراً قسم الإدارة النقدية والذي يتولى الرصيد النقدي ومتطلبات السيولة اليومية سواء للأفراد أو منشآت الأعمال.

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

تتولى هذه الإدارة مهمة تقديم العديد من الخدمات الائتمانية سواء للأفراد أو مؤسسات الأعمال بخلاف المهمة الرئيسية لإدارة القروض والائتمان وهي تقديم قروض بأنواعها المختلفة، ومن أمثلة خدمات هذه الأقسام هي أن تتولى إدارة شؤون الأملاك العينية المملوكة للزبائن مثل الأراضي، المباني، بالإضافة إلى تنظيم قسم الأوراق المالية لصالح الزبائن وتقديم النصائح والخدمات التسويقية.

#### ثانياً: السجلات المستخدمة في البنوك التجارية

تقوم البنوك التجارية بإتباع مجموعة من القواعد من مسك لليوميات والسجلات المحاسبية التي من خلالها يتم ضبط حركة الأموال في البنوك التجارية وتتمثل في:<sup>1</sup>

- تنظيم لكل نوع من العمليات البنك التجاري في يومية مساعدة تسجل فيها العمليات المدينة والدائنة الجارية خلال اليوم بصورة انفرادية ويستند على قيود هذه اليوميات أثناء التدقيق والتفتيش.
- تجمع هذه اليوميات بشكل يومي وتثبت أرصدها في جدول المطابقة اليومي يؤشر عليه من قبل محاسبة الفرع بما يفيد صحة قيد العمليات في تلك اليوميات الفرعية.
- إذا تبين وجود اختلاف بين المبالغ المسجلة في جدول المطابقة اليومية وقيود المحاسبة في اليوميات المسجلة في الشعبة المختلف، فعلى الشعبة المختلفة أن تتحرى أسباب وجود الفرق ومعالجة بالتعاون مع محاسبة الفرع.
- يجب أن تتوفر في اليوميات المساعدة المستخدمة في الشعب المختلفة الشروط النظامية التي تنص عليها القوانين الخاصة بالبنك.
- يجب القيد في اليوميات المساعدة من واقع وثائق المحاسبة أو المستندات الأساسية العائدة لها وهي مستند الصرف بالنسبة إلى النفقات ومستند القبض بالنسبة للإدارات، مستند الدفع بالنسبة إلى المدفوعات النقدية الشيكات بالنسبة إلى المبالغ المسحوبة من الحسابات الجارية الدائنة.

<sup>1</sup> عبد الرزاق الشحادة، محاسبة المنشآت المالية، دار المسيرة والتوزيع والطباعة، الأردن، ص ص 19 - 20 .

- تسجيل العمليات في دفاتر الأستاذ المساعدة من واقع المحاسبة أو المستندات الأساسية أو من واقع القيود المثبتة في اليوميات المساعدة.
- تطابق أرصدة دفتر الأستاذ المساعد مع الحساب المفتوح في دفتر الأستاذ العام تبعاً لحجم عمليات الشعبة.
- تنظيم محاسبة الفروع جداول إجمالية ثبتت فيها في نهاية كل يوم العمليات المنفذة لدى الشعب.
- يتوجب على محاسبة الفروع أن تتأكد من صحة المبالغ المدونة في الجداول الإجمالية ومطابقتها مع الشعب المختلفة قبل تسجيلها في اليومية العامة.
- تثبت المبالغ الواردة في الجداول الإجمالية في سجل اليومية العامة الذي ينظم وفق تعليمات إدارة تنظيم محاسبة الفرع ميزان مراجعة شهري لحساباتها الرئيسية في نهاية كل شهر وتقوم بإرساله إلى الإدارة العامة من أجل المطابقة والرقابة على عمليات البنك وأنشطته.
- يتم بشكل يومي إعداد كشف أرصدة الحسابات الرئيسية في البنك وهذا يوضح للإدارة نوعية السلوك المتوقع من قبل الزبائن خلال اليوم الثاني كل هذا يساعد الإدارة على اتخاذ التدبير والقرارات الملائمة التي يجب الالتزام بها في اليوم التالي.

### المطلب الثالث: ميزانية البنك التجاري

تتكون ميزانية البنك من جانبين، جانب الموارد وجانب الاستخدامات وكل واحد منهما ينقسم إلى عدة عناصر

#### أولاً موارد البنوك التجارية:

يمكن تصنيف التزامات البنك التجاري أو خصومه والتعبير عنها من خلال موارده إلى مجموعتين هما:

#### 1- الموارد الذاتية:<sup>1</sup>

تشتمل رأس المال المدفوع و ما تسبقه من نتائج نشاطه في شكل مخصصات بالإضافة إلى ما يكونه من احتياطات وما يظهر في ميزانية البنك التجاري من أرباح لم يتم توزيعها بعد. ويمكن إيجاز بعض هذه العناصر كما يلي:

أ- رأس المال المدفوع: ويتكون من المبالغ التي دفعها المؤسسون، أو أصحاب البنك التجاري لتكوين رأس المال الاسمي للبنك، وهو لا يشكل إلا نسبة ضئيلة من إجمالي الخصوم، وانه بمثابة حساب مدين للمؤسسين.

<sup>1</sup> ضياء مجيد، الاقتصاد النقدي "المؤسسة النقدية- البنوك التجارية- البنوك المركزية"، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2008، ص ص 275-277.

ب- الاحتياطي القانوني والخاص: وهو عبارة عن ذلك الجزء المقتطع من الأرباح التي تراكمت لدى البنك التجاري خلال سنوات عمله وهو نوعين:

- احتياطي قانوني: حيث يلزم البنك بتكوينه قانونياً، أي يجب على إدارة البنك أن تحتفظ بجزء من الأرباح كاحتياطي وذلك لدعم مركزه المالي وبناء سمعة طيبة للبنك.
- احتياطي خاص: حيث يحتفظ به البنك اختياريًا، وعادة يطلق على هذا النوع من الاحتياطي اسم الاحتياطي الخفي، ويعتمد مقدار هذا الاحتياطي على تقدير إدارة البنك إلى الحاجة إليه في المستقبل.
- ج- الأرباح غير موزعة: شيكات، حوالات وإعتمادات دورية مستحقة الدفع وهي عبارة عن التزامات أو ذمم على البنك، يكون البنك ملزماً بتسديدها عند تاريخ الاستحقاق.

## 2- موارد غير ذاتية:

وهي الموارد المالية التي تتوافر للمصرف من غير المساهمين هي تمثل بصفة عامة النسبة الكبيرة من إجمالي موارده وتمثل هذه الموارد أساساً في مختلف الودائع التي يحصل عليها البنك من الأفراد والهيئات، ومختلف الإيداعات والقروض من المصارف الأخرى سواء محلية كانت أو أجنبية، وفيما يلي أقسام الموارد غير ذاتية:

أ- الودائع: وهي التي تمثل النسبة الكبيرة من موارد البنك غير ذاتية وهي مبالغ مقيدة في حسابات البنك على أنها مستحقة للعملاء وتصنف إلى أربعة أنواع:<sup>1</sup>

- ودائع جارية أو تحت الطلب: ويكون لأصحابها الحق في سحبها كلها أو جزء منها في أي وقت دون موعد مسبق وتستخدم الشيكات أو إيصالات الصرف للسحب منها.
- الودائع لأجل: وهي الودائع التي يحتفظ بها العملاء لآجال محددة ولا يجوز لهم السحب منها إلا بحلول آجالها.
- ودائع التوفير: يقوم العميل بسحب قدر منها في أي وقت يشاء كما أنه يحصل على فائدة مقابل عملية إيداعها لدى البنك، وتتم عملية الإيداع والتسجيل في دفاتر التوفير.
- الودائع المجمدة: وهي تمثل المبالغ التي يحصل عليها البنك من العملاء مقابل أدائها لعدد من المحددات المصرفية ومن بينها احتياطات خطابات الضمان والتي يقدمها العميل بواقع نسبة معينة من قيمة الخطاب المحدد بواسطة البنك أو تأمينات وفتح الاعتمادات المستندية.

<sup>1</sup> مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود والمال - النظرية والمؤسسات النقدية -، الدار الجامعية الجديدة للنشر، ص 209.

ب- القروض: وتضم مجموعة من الأنواع وهي:<sup>1</sup>

- **مستحق البنوك:** تلجأ البنوك إلى الاقتراض من بعضها البعض، خاصة في أوقات الضيق المالي، فقد يلجأ أحد البنوك إلى الاقتراض من بنك آخر أو من بنوك أخرى لمواجهة الزيادة الطارئة في طلب الأفراد على نقود الودائع .
- **المبالغ المقترضة من البنك المركزي:** يمثل مصدرا مهما وخاصة لتغطية احتياجات التمويل الموسمي ويعود لجوء البنوك التجارية للبنك المركزي للاقتراض منه في حالات عادية ممكن أن تكون باعتبارات هي مدى كفاية مواردها من الودائع، ومدى رغبتها في الاعتماد على الاقتراض من البنك المركزي وشروط الاقتراض منه.

ثانيا: استخدامات البنوك التجارية

يمكن القول أنه وكما تعبر خصوم البنك عن موارده تعبر أصوله عن استخداماته لتلك الموارد ومن الوجهة المحاسبية تتعادل بالضرورة القيمة الدفترية لأصول البنك مع قيمة خصومه أو التزاماته، بينما لا تظل عادة القيمة الفعلية لأصول البنك مساوية لقيمتها الدفترية وبالتالي تختلف عن قيمة الخصوم أو الالتزامات.

وفي نطاق مجالات الاستخدام أو التوظيف المتاحة أمام البنوك التجارية تتضافر مجموعة من العوامل في السعي نحو تحقيق التوفيق الأمثل بين الرغبة والسيولة إلى جانب تحقيق عنصر الأمان في توظيف الموارد.

وبالتالي ووفقا لمبدأ الترتيب حسب درجة السيولة يمكن تصنيف هذه الأصول هي ثلاث مجموعات رئيسية كما يلي:<sup>2</sup>

- **المجموعة الأولى:** الأصول النقدية التي يمكن وصفها بأنها مجموعة الأصول ذات السيولة التامة يمكن تسميتها بخط الدفاع الأول لمواجهة طلبات السحب الجارية لعملائه، وقد تظهر (نقدية تخزينية البنك أو أرصدة البنك التجاري لدى البنك المركزي) وعلى العموم فإن المستوى الفعلي للرصيد النقدي للبنك التجاري في أية لحظة يحكمه مجرى العمليات المصرفية وما تقدر إدارة البنك للاحتفاظ به لمواجهة الزيادة الطارئة للسحب منه.

- **المجموعة الثانية:** تشمل غالبية أصول البنك القسم الأكبر من موارده ويمكن ذكر المجموعات الفرعية التي تشكل هذه المجموعة كما يلي:

<sup>1</sup> أنس البكري، وليد صافي، مرجع سبق ذكره، ص 119.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص ص 119 - 121.

أ- مجموعة الأصول شبه النقدية أو شديدة السيولة: والتي تشمل العديد من القروض، منها القروض القابلة للاسترداد أو وديعة لدى بنك آخر بهدف تغطية متطلبات تمويل مؤقت ويشمل حسابات التشغيل و المعاملات مع المراسلين، ويدخل ضمنها أيضا ما يسمى (خط الدفاع الثاني) في مواجهة متطلبات السيولة في البنوك التجارية.

ب- مجموعة الأوراق المالية الحكومية: وتمثل في أذونات الخزينة والسندات الحكومية، تتمتع بدرجة عالية من السيولة وترتفع سيولة الأوراق المالية الحكومية المتوسطة الطويلة الأجل لإمكانية الاقتراض بضمائها من البنك المركزي.

ج- الكمبيالات المخصصة: وتمثل الأوراق التجارية التي تقبل البنوك بضمها للعملاء وتكون لفترة الزمنية قصيرة للفترة ما بين سحب الكمبيالة واستحقاقها خصم الكمبيالة بالبنك يعني شراء قيمتها لن تستحق الدفع بعد أجل معين لا يزيد عن سنة مقابل نقد يدفعه البنك لبائع الورقة، ويكون سعر الشراء المدفوع أقل من سعر البيع لأجل هو الممثل للربح بالنسبة للبنك، وداخل هذه الكمبيالات سيولة و ضمان وأمان عالي والسبب يعود إلى إمكانية إعادة خصم هذه الأوراق لدى البنك المركزي وهي ما تسمى (كمبيالات الدرجة الأولى).

د- القروض والسلف: والمقصود هنا الائتمان قصير الأجل تمنحه البنوك التجارية لتمويل النشاط الجاري القطاعي الأعمال والتجارة أي تغطية احتياجات الأفراد والمنشآت فيها من رأس المال العامل، ويجب الإشارة هنا إلى أن بند القروض والسلف يتضمن الاعتمادات المستندية وهو نوع من الإقراض قصير الأجل، ويتمثل الفرق الأساسي الجوهري بين القرض والسلفة، أن القرض تمنح قيمته بالكامل بعد الموافقة عليه على حين تعيد السلفة الممنوحة في حساب جاري مدين حيث يسمح للعميل بالسحب منها أي حدود المبالغ المصرح بها.

● المجموعة الثالثة: وتعلق بالأصول التي يضع فيها البنك التجاري جانبا من موارده النقدية بغرض تحقيق هدف الرغبة بالدرجة الأولى، ويمثل عامل السيولة هنا الدرجة الثانية.

### المبحث الثالث: واقع وآفاق البنوك التجارية الجزائرية

يعد الجهاز المصرفي الممول الرئيسي في اقتصاديات المديونية أين تكون الاحتياجات المالية كبيرة جدا بالنظر إلى الأموال المتاحة، وهذا نظرا لعدم كفاءة الأسواق المالية أو غيابها تماما، وهو ما جعل منه محورا أساسيا لتمويل الحركة التنموية بالجزائر.

وقد عرف هذا القطاع إصلاحات عديدة منذ الاستقلال، لكن التزامه بتمويل القطاع العمومي شكل عبئا ثقيلا على وضعيته المالية مما حال دون تحقيق الأهداف المرجوة.

### المطلب الأول: نبذة عن النظام المصرفي الجزائري

مر النظام المصرفي الجزائري بعدة مراحل، كل مرحلة تختلف عن سابقتها وفيما يلي أهم المراحل

#### أولاً: النظام المصرفي الجزائري في فترة الاستعمار

عند الاحتلال الفرنسي سنة 1830 كانت الجزائر كباقي أجزاء الإمبراطورية العثمانية تتميز بقلة دور النقود في المبادلات وبنظام المعدنين الذهب والفضة في العملة، وكانت هناك دار لصك النقود، أما الفرنك الفرنسي فلم يتقرر رسمياً كعملة للبلاد إلا بعد 19 عاماً.

تعد أول مؤسسة مصرفية في الجزائر في عهد الاحتلال الفرنسي تلك التي تقرر إنشاؤها بموجب القانون الصادر 1843/07/09 لتكون بمثابة فرع لبنك فرنسا، ثم تليها مؤسسة وطنية للخصم وظيفتها الائتمان فقط، أي استقبال الودائع و منح القروض.<sup>1</sup>

كان النظام البنكي في الجزائر كامتداد وظل للنظام المصرفي الفرنسي وكانت وظيفته خدمة الاقتصاد الوطني وهذا النظام كان بمثابة امتياز للجزائر لم تخص به المستعمرات الأخرى، ومباشرة بعد الاستقلال ورثت الجزائر هذا النظام لكنه تابع لفرنسا وقد نتج عن ذلك تغيير في مكان المصارف وتوقف نهائياً عن العمل بالإضافة إلى هجرة الإطارات المؤهلة لتسيير البنوك إضافة إلى ذلك سحب الودائع من قبل المعمرين وهجرة رؤوس الأموال<sup>2</sup> وتقليص شبكة الفروع المصرفية وزوال شبكة كاملة لمصارف أخرى كالمصارف الخاصة مثلاً وكل هذه العوامل في شل الاقتصاد الجزائري وتأخر انطلاقه خاصة أمام تقاعس ورفض الجهاز المصرفي الأجنبي تمويل الاقتصاد الجزائري المنتهج للنظام الاشتراكي.

#### ثانياً: النظام المصرفي الجزائري غداة الاستقلال

إن المتتبع لتطور النظام المصرفي للجزائر المستقلة يمكن أن يرجع إلى مرحلتين تتمثل فيما يلي:

- المرحلة الأولى ( 1962-1970): بعد الاستقلال كان بالجزائر ما يقارب 20 بنكا، ففي الخمس السنوات الأولى للاستقلال كانت البنوك مهتمة بمصالح الاستعمار، كما أن قروضها كانت محددة فقط بالقروض قصيرة الأجل

<sup>1</sup> بن عيشي بشير وعبد الله غالم، العنوان: المنظومة المصرفية عبر الإصلاحات الاقتصادية-انجازات وتحديات-، الملتقى العلمي الوطني حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة منافسة، مخاطر، تقنيات، المركز الجامعي بجيجل، يومي 6-7 جوان 2005، ص 2.

<sup>2</sup> بودلال علي وسعيداني محمد، فعاليات النظام المصرفي الجزائري بين النظرية والتطبيق، الملتقى الأول حول المنظومة المصرفية، المركز الجامعي بجيجل يومي 6-7 جوان 2005، ص 3.

وبتحويلات الأموال، مما عكس سلبا على الاقتصاد الوطني، وهذا ما ولد لدى سلطات البلاد الوعي بضرورة التدخل السريع لإنقاذ الوضعية، حيث تعتبر هذه المرحلة مرحلة التأسيس ففي 20 أوت 1962 تم فصل "الخزينة العامة الجزائرية" عن "الخزينة العامة الفرنسية" وفي 13 ديسمبر 1962 تم إنشاء "البنك المركزي الجزائري" وذلك بموجب القانون رقم 62-144، ويعد أول مؤسسة نقدية تأسست في الجزائر المستقلة وحسب قانون تأسيسه، فإن البنك المركزي هو بنك البنوك، وهذا ما يجعله مسؤولا عن السياسة النقدية والإقراضية، كما يعتبر بنك الدولة وهذا ما يجتهد عليه تقديم تسهيلات لها، من خلال إعطاء تسهيلات للخزينة أو إعادة خصم السندات مكفولة من طرفها.<sup>1</sup>

**- المرحلة الثانية (1971-1985):** أُدخلت خلال هذه المرحلة بعض الإصلاحات والتعديلات على النظام المصرفي وظهور الهيئة الفنية للمؤسسات المصرفية والهيئة العامة للنقد والقرض والبنك الجزائري للتنمية لتعويض الصندوق الجزائري للتنمية فأُسندت له مهمة تمويل الاستثمارات الإنتاجية المبرجة في المخططات الوطني، وعرفت هذه المرحلة كذلك إعادة هيكلة العديد من المؤسسات الوطنية الإنتاجية والمالية منها البنك الوطني الجزائري الذي انبثق عنه البنك الفلاحي للتنمية الريفية، اختص في تمويل القطاع الزراعي العام والقطاع الخاص، وإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري بإنشاء بنك التنمية المحلي المختص بالدرجة الأولى في تمويل المشاريع العمومية للجماعات المحلية الولائية والبلدية. كما عرف الاقتصاد الوطني في نهاية هذه المرحلة (1985) صعوبات مالية نتيجة انخفاض إيرادات الدولة من العملة الصعبة بسبب تدهور أسعار المحروقات وانخفاض قيمة الدولار، الأمر الذي أدى إلى توقف معظم المخططات التنموية والدخول في مرحلة التفكير في إعادة النظر في المبادئ تسيير الاقتصاد.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: إصلاح النظام المصرفي ومعوقات تطوره

شهد النظام المصرفي الجزائري إصلاحات أساسية وفيما يلي نذكر أهمها:

#### أولا: النظام المصرفي على ضوء الإصلاحات:

دخل الاقتصاد الجزائري وقطاعه المصرفي في مرحلة اختيار وتحدي حقيقية بالرغم من الإصلاحات التي قامت بها الدولة بداية من القانون رقم 86-12 المؤرخ 14/08/1986 والمتعلق بنظام البنوك والقروض وقانون 90-10

<sup>1</sup> حورية حمي، آليات رقابة البنك المركزي على البنوك التجارية وفعاليتها - حالة الجزائر-، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005-2006، ص 5.

<sup>2</sup> بلعزوز بن علي وكتوش عاشور، واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح، الملتقى العلمي حول المنظومة المصرفية الجزائرية والتحويلات الاقتصادية - واقع وتحديات -، جامعة حسينية بن بوعللي، الشلف، يومي 14-15 ديسمبر 2004، ص ص 491-493.

المؤرخ في 14/04/1990 والمتعلق بالنقد والقرض والقوانين الأخرى ويمكن الوقوف على أهم الإصلاحات التي حظيت بها المنظومة المصرفية الجزائرية من خلال تصنيفها إلى مرحلتين:

مرحلة الإصلاحات الأساسية قبل 1990: مر النظام البنكي بمراحل عديدة تميزت كل مرحلة بخصائص معينة، فبعد الاستقلال ورثت الجزائر جهازاً مصرفياً قائماً على نظام ليبرالي، وشهدت سنة 1966 قيام الحكومة الجزائرية بتأميم البنوك يتشكل بذلك الجهاز المصرفي الجزائري حيث بقي هذا الأخير يشهد غياب تام للمنافسة بين البنوك ونقائص خلقتها أساليب التمويل المعتمدة، لذلك جاءت إصلاحات 1971 التي نتج عنها جملة من الإجراءات كان أولها ظهور البنك الجزائري للتنمية الذي نتج عن تمويل الصندوق الوطني للتنمية، كما تم إنشاء هيئتين استشاريتين في 30 جوان 1971 هما:

● المجلس الوطني للقرض.

● اللجنة التقنية للمؤسسات المصرفية كما حملت إصلاحات 1971 رؤية جديدة لعلاقات التمويل والتي تم من خلالها تحديد طرق تمويل الاستثمارات العمومية المخططة وبذلك تم تدشين دور البنوك في عميلة التنمية وتعاضم دور الخزينة العمومية في هذا المجال.

بعدها جاءت إصلاحات 1986 من خلال قانون القرض والبنك التي كانت بمثابة كرد مباشر لانخفاض أسعار البترول، التي أحدثت عجزاً في ميزانية الدولة بـ 13.7% من الناتج الإجمالي ومنه ضعف في التمويل، كما أجبرت المؤسسات على المساهمة في ميزانية الدولة، كما ساد مبدأ مركزية الموارد المالية ولم يكن البنك المركزي هيئة فعلية للإشراف على نظام التمويل وتسيير السياسة النقدية فقد كان قاعدة خلفية لإمداد الخزينة بالأموال الكافية وإعادة تمويل البنوك، وبالتالي لم تعرف الفترة السابقة أي قانون متماسك يتعلق بتنظيم دور الوساطة المالية.<sup>1</sup>

إلى حين جاءت إصلاحات عام 1988 بالقانون 88-12 الصادر في 12/01/1988 والمتضمن القانون

التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية مع إعطاء الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد.<sup>2</sup>

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

● منح الاستقلالية المالية للبنوك بصفتها مؤسسات اقتصادية عمومية.

<sup>1</sup> محلوس زكري، اثر تحرير الخدمات المصرفية على البنوك العمومية الجزائرية، مذكرة ماستر، تخصص تجارة دولية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2009، ص ص 73-72

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 195.



- التأكيد على دور البنك المركزي في ضبط وتسيير السياسة النقدية.<sup>1</sup>
- يمكن لمؤسسات القرض أن تلجأ للجمهور من اجل الاقتراض على المدى الطويل كما يمكننا أن تلجأ إلى طلب ديون خارجية.<sup>2</sup>
- مرحلة ما بعد إصلاحات 1990: إصلاح قانون النقد والقرض سنة 1990/04/14 والذي أعطى أكبر واستقلالية للبنك المركزي وتوسيع صلاحياته إلى التدخل في السوق المالي والنقدي في سنة 1992، توقف البنك عن فرض حدود قصوى ائتمانية على إقراض البنوك التجارية وبدأ في الاعتماد في إعادة تمويل الاقتصاد.<sup>3</sup>
- لقد شرع بنك الجزائر ابتداء من أكتوبر 1994 في فرض احتياطي إلزامي على البنوك التجارية بنسبة 3% من الودائع المصرفية خارج الودائع بالعملة الأجنبية وقد تعززت فعالية الإدارة النقدية في شهر ماي 1995، باتخاذ بنك الجزائر لخطوة جديدة تمثلت في استخدام آلية المزايدات والاتفاقات وإعادة الشراء بهدف توفير السيولة النقدية للبنوك التجارية وتقوية دور أسعار الفائدة بداية من سنة 1996 عمدت الحكومة إلى اتخاذ خطوة أخرى نحو تحقيق الأسواق المالية، حيث بدأت في تنفيذ نظام مزايدات بصفة رسمية وبيع سندات الخزينة القابلة للتداول في سوق النقد، وزيادة على ذلك تم إنشاء سوق للنقد الأجنبي فيما بين البنوك يسمح للبنوك التجارية بأن يكون لديها مراكز لعملات أجنبية والمتاجرة فيما بينها.<sup>4</sup>
- وفي أوت 2003 جاء قانون النقد والقرض الجديد ليميز بإصلاحات تتماشى والأوضاع الاقتصادية والمالية الجديدة التي عرفتها الجزائر وفيما يلي أهم ما جاء به هذا القانون:
- تم الفصل بين مجلس الادارة المكلفة بتسيير البنك لمؤسسة، وبين مجلس النقد والقرض الذي يمارس اختصاصات جوهرية في مجال سياسة النقد والقرض.

<sup>1</sup> بشوندة رفيق وسليمان زناقي، العنوان: عوامل نجاح الجهاز المصرفي الجزائري، الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية والتحول الاقتصادي - واقع وتحديات جامعة حسنية بن بوعلي، الشلف، يومي 14-15 ديسمبر 2004، ص 68.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، مرجع سبق ذكره، ص 195.

<sup>3</sup> تمحدين نور الدين، عرابة الحاج، تحديات القطاع المصرفي في الجزائر - الإستراتيجية والسياسة المصرفية - المؤتمر الدولي حول إصلاح النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات العالمية الراهنة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 11-12 مارس 2008، ص 2.

<sup>4</sup> هارون الطاهر والعقون نادية، الجهاز المصرفي الجزائري ومتطلبات العولمة المالية، الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة - مناقشة، مخاطر تقنيات - جامعة جيجل، يومي 6-7 جوان 2005، ص 13-14.

- توسيع صلاحيات مجلس النقد والقرض المخولة باختصاصات في مجال السياسة النقدية وسياسة الصرف والتنظيم والإشراف وأنظمة الدفع.
- إقامة هيئة رقابية مكلفة بمهمة متابعة نشاطات البنك.
- ينظم سيولة أفضل في انسياب المعلومات المالية التي أصبحت ضرورية بحكم مكافحة الآفات المعاصرة.
- يسمح بضمان حماية أفضل للبنوك وللساحة المالية والادخار العمومي.
- يصدر مجلس النقد والقرض نظام يحدد الحد الأدنى الجديد لرأسمال البنوك والمؤسسات المالية وسيعمل على هذا الأساس بنك الجزائر على تعزيز التقييم لطلبات الاعتمادات الجديدة.<sup>1</sup>

#### ثانياً: معوقات تطوير النظام المصرفي

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

#### أ- معوقات ما قبل مرحلة الإصلاح:

- يمكن أن نلخص أن النظام المصرفي في ظل طيلة العقود الثلاثة التي مضت يتخبط في متاهة من النصوص والتشريعات غير منظمة والتي وقفت حائلاً في عملية تطوره بالرغم من المحاولات العديدة، غير أن النتيجة المستخلصة من التجربة تتمثل فيما يلي:<sup>2</sup>
- محدودية صلاحيات البنك المركزي.
- سيطرة الخزينة العمومية في مجمل عمليات التمويل التي هي في الأساس من مهام البنوك التجارية.
- شمولية إصلاحات وزير المالية التي وصلت إلى درجة تحديد أسعار الفائدة الموكلة في الأساس إلى البنك المركزي.
- طبيعة ملكية البنك التجاري و التي كانت ملكاً للدولة حيث كانت مجرد أداة تنفيذ سياسية.
- ضعف معدلات الفائدة التي لم تكن تشجع عملية الادخار.

<sup>1</sup> رحامي موسى ومسمش نحة، النظام المصرفي في ظل برنامج الإصلاح الهيكلي، الملتقى الدولي الأول، المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة-مناقشة- مخاطر وتقنيات، المركز الجامعي جيجل، يومي 6-7 جوان 2005، ص ص 14-15 .

<sup>2</sup> تركي لحسن ومخلوغي عبد السلام، معوقات تطوير النظام البنكي، الملتقى الوطني الأول حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 أفريل 2006، ص ص 6-8.

● اقتضت مهمة البنوك التجارية على جمع الموارد وتخصيصها أو توجيهها وفقا للمخطط الوطني للقرض والمتضمن ضمن الخطة الوطنية للتنمية.

### ب- معوقات ما بعد الإصلاحات:<sup>1</sup>

وهي تتعلق بالظروف الخاصة التي ميزت عشرية التسعينات وكان ذريعة من اجل الإبقاء على السياسات السابقة والمتمثلة في ممارسات لا تتماشى ونصوص الإصلاحات الجديدة ومن معوقات تلك الفترة نذكر:

● غياب التنافسية في السوق المصرفية الجزائرية مما جعل المنظومة المصرفية عرضة للمنافسة الشرسة من قبل المؤسسات المصرفية الدولية في مجال النشاط المصرفي.

● رغم التدابير لتقليل من الملكية العامة للمؤسسات المصرفية إلا أن هذه الإجراءات لم يصاحبها تقليص في التحكم وإدارة المنظومة المصرفية بل بقيت تابعة للجهاز الوصية.

● تشكو المنظومة المصرفية من الضعف في القدرات البشرية ذات الكفاءات العالية وليس في الخدمات المصرفية التقليدية، كذلك في مجال القدرة على التأقلم ومواكبة التغيرات الحاصلة والمشاركة في مجال صناعة الخدمات المصرفية والتقدم الحاصل في تكنولوجيا المعلومات وثورة الاتصالات والعملة المالية.

● نقص الوعي المتعلق بتعزيز الثقة بين أوساط الجمهور والمتعاملين مهما كان حجم تعاملهم ومدى قدرتهم على توسيع قاعدة المتعاملين في المراحل المقبلة والتي يفترض أن تحكم آلية السوق ومعايير الكفاءة والفعالية في مجال الوفاء بمتطلبات سوق الخدمات المصرفية.

● أن المنظومة المصرفية تتجه تدريجيا إلى العملة المالية والسؤال المطروح هو مدى قدرتها على الالتزام بقوانين منظمة التجارة العالمية ومدى مقدرتها على مواكبة ومواجهة البنوك التجارية العملاقة التي تتميز بالاندماج المتواصل في قطاع صناعة الخدمات المصرفية والمالية العالمية، وكذلك مدى قدرتها على مواجهة البنوك الاليكترونية التي تتميز بقدرتها على تقديم الخدمات المصرفية في أي وقت.

### المطلب الثالث: تصنيف البنوك التجارية في الجزائر

تصنف البنوك في الجزائر إلى بنوك تجارية عمومية وبنوك عمومية ذات طابع خاص.

<sup>1</sup> محمد يعقوبي وتوفيق تمار، تقييم المنظومة المصرفية الجزائرية، المنتدى الوطني الأول حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 أبريل 2006 ص 8 .

أولاً: البنوك التجارية العمومية (الأولية): بمراعاة هيكلها الأصلي، تعد هذه البنوك بمثابة بنوك ودائع، حيث تم إنشاؤها على أساس تخصيص أنشطتها. فحسب القانون المؤرخ في 19 أوت 1986 فإن الوظيفة الأساسية لهذه البنوك هي تلقي الودائع بمختلف أنواعها ولآجال متفاوتة، ومنح القروض بدون تحديد نوعها أو مدتها. وحسب القانون الصادر في 12 جانفي 1988 فإن هذه البنوك تخضع لمبدأ الاستقلال المالي و التوازن المحاسبي. وبالرجوع إلى القانون (03-11) والمتعلق بالنقد والقرض، فإن هذه البنوك تعمل على تلقي الودائع ومنح القروض بالإضافة إلى توفير وتسيير وسائل الدفع المختلفة<sup>1</sup>. ومجموعة البنوك التجارية العمومية الناشطة في الجزائر يمكن أن نوجزها فيما يلي:

### 1- البنك الوطني الجزائري (B.N.A):<sup>2</sup>

ويعد أول البنوك التجارية في الجزائر المستقلة، حيث تم تأسيسه بموجب المرسوم الصادر في 13 جوان 1966 وهو ناتج عن اندماج مجموعة من البنوك وهو بنك تجاري عمومي، وظيفته تمويل النشاط الزراعي وإقراض المنشآت الخاصة والعامة، وخصم الأوراق التجارية في ميدان التشييد، وبذلك فهو بنك الودائع والاستثمارات ويوجه نشاطه للدخل والخارج.

### 2-القرض الشعبي الجزائري (C.P.A):<sup>3</sup>

تم تأسيسه بالمرسوم الصادر في 14 ماي 1967 ليرث كلا من القرض الشعبي للجزائر، وهران، قسنطينة وعنابة، وكذا الصندوق المركزي الجزائري للقرض الشعبي، وهو بنك تجاري عمومي، يقوم بتلقي الودائع ومنح القروض لكل من الحرفيين والفنادق والقطاع السياحي وكذا التعاونيات غير الزراعية والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، كما يقوم بدور الوسيط للعمليات المالية للجماعات المحلية، وبالإضافة إلى القروض القصيرة الأجل فإن البنك يمنح قروض تجهيز متوسطة الأجل.

<sup>1</sup> Ammour BENHLIMA «pratique des techniques bancaires», Editions DAHLAB, 2001, Alger, pp 30-31

<sup>2</sup> شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 59.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 60.

### 3- البنك الخارجي الجزائري (B.E.A):<sup>1</sup>

وهو آخر بنك يتم تأسيسه وفقا لإجراءات التأميم المصرفي، وقد تم تأسيسه بالمرسوم رقم (67-204) الصادر في 1 أكتوبر 1967، مهمته تمويل وتسهيل عمليات التجارة الخارجية من خلال منح القروض للمستوردين وتقديم الضمانات للمصدرين، وقد اتسع نشاط هذا البنك بفتح شركات كبرى لحساباتها لديه مثل: سونطراك، نפטال وشركات الصناعات الكيماوية والبتروكيماوية... الخ.

### 4- بنك التنمية المحلية (B.D.L):<sup>2</sup>

تم تأسيسه بموجب المرسوم رقم (85-85) الصادر في 30 أفريل 1985، وهو منبثق من القرض الشعبي الجزائري. ويقوم بنك التنمية المحلية بكل المهام الموكلة لأي بنك ودائع، ويعمل بالدرجة الأولى على منح قروض للهيئات العامة المحلية.

### 5- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (B.A.D.R):<sup>3</sup>

تأسس بموجب المرسوم رقم (82-206) الصادر بتاريخ 13 مارس 1982 لغرض تمويل الفلاحة وتمماتها، والتي كانت ممولة من طرف البنك الوطني الجزائري منذ 1966، وبنك الفلاحة والتنمية الريفية هو بنك ودائع وبنك تنمية في نفس الوقت، فهو بنك متخصص لمسايرة تطورات هذا القطاع، وهو مسؤول عما يلي:

- تمويل هياكل ونشاطات الإنتاج الفلاحي، والنشاطات المرتبطة به؛
- تمويل الهياكل والنشاطات الزراعية والصناعية المرتبطة مباشرة بقطاع الفلاحة؛
- تمويل الهياكل والنشاطات الزراعية والصناعية المرتبطة مباشرة بقطاع الفلاحة؛

### 6- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- بنك (C.N.E.P BANQUE):<sup>4</sup>

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

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص 189-190.

<sup>2</sup> شاكر القزويني، مرجع سابق، ص 62.

<sup>3</sup> الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص 190-191.

<sup>4</sup> Ammour BENHLIMA : «Pratique des techniques bancaires», op. Cit, PP 34-35.

وبالموازاة مع المهام الأساسية الموكلة إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فقد تم تكريسه بموجب مقرر في 19 فيفري 1971 من وزارة المالية كبنك للسكن، وقد تم تعزيز هذا التكريس بالتعليمة الصادرة عن مديرية الخزينة لوزارة المالية في 27 أفريل 1971، والتي تلزم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمشاركة في تمويل مختلف برامج السكن الاجتماعي.

وتجدر الإشارة هنا بأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان يصنف ضمن البنوك العمومية ذات الطابع الخاص، إلى أن تم اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم (97-01) الصادر في 6 أفريل 1997، وعليه يمكن لهذا البنك القيام بكل العمليات المنصوص عليها في المواد 66 إلى 69 من الأمر رقم (03-11) المتعلق بالنقد والقرض، باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

ثانياً: البنوك العمومية ذات الطابع الخاص: نذكر منها

### 1- البنك المركزي الجزائري (بنك الجزائر):

يعتبر البنك المركزي الجزائري أول مؤسسة نقدية تم تأسيسها في الجزائر المستقلة، وأنشئ هذا الأخير بالقانون رقم 144/62 الصادر في 13 ديسمبر 1962 في هيئة إصدار، ويعتبر من الناحية القانونية مؤسسة عامة وطنية لها شخصية معنوية واستقلال مالي، وكان يقدر رأسماله حوالي 40 مليون فرنك مملوك بالكامل للدولة<sup>1</sup>، و يرأس إدارة البنك محافظ معين بمرسوم رئاسي و باقتراح من وزير الاقتصاد و يساعده في ذلك مدير عام معين أيضا بمرسوم رئاسي وباقتراح من المحافظ موافق عليه من طرف الوزير المكلف بالمالية<sup>2</sup>، حيث أن البنك المركزي له الحق الكامل في الإصدار النقدي والإشراف على بعض البنوك بصفته بنك البنوك أو لا يقوم بأي عملية مع الآخرين الخواص إلا في حالة الضرورة التي تقتضيها المصلحة.

### 2- البنك الجزائري للتنمية (B.A.D).<sup>3</sup>

أنشئ هذا البنك في 7 ماي 1963 على شكل مؤسسة عمومية ذات الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وقد تم تسميته الصندوق الجزائري للتنمية عند إنشائه مباشرة بعد الاستقلال ثم طرأ تغيير على نظامه الأساسي أعيدت تسميته بموجب ذلك البنك الجزائري للتنمية وفقا للمرسوم 71/76 المؤرخ في 1971/06/30 ووضع تحت وصاية

<sup>1</sup> شاعر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 57.

<sup>2</sup> المادة رقم 15 من القانون الأساسي للبنك المركزي الجزائري.

<sup>3</sup> شاعر القزويني، مرجع سبق ذكره، ص 65

وزارة المالية، وهو مكلف بتمويل الاستثمارات المنتجة في إطار البرامج والمخططات الخاصة بالاستثمارات، وهي تغطي جميع نشاطات الصناعة بما فيها قطاع الطاقة والمناجم، السياحة، النقل، التجارة والمناطق الصناعية والدواوين الزراعية وقطاع الصيد ومؤسسات الإنتاج، كما أنشئ البنك بقصد منح القروض متوسطة وطويلة الأجل، فهو بنك تنمية متخصص بالتمويل والتكوين.

### 2- البنوك المختلطة أو الخاصة.<sup>1</sup>

ابتداءً من تاريخ صدور قانون النقد والقرض، أصبح بإمكان البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية أن تفتح فروعاً لها في الجزائر، تخضع لقواعد القانون الجزائري.

وقد حدد النظام رقم 93-01 المؤرخ في 03-01-1993 شروط تأسيس أي بنك أو مؤسسة مالية وشرط

إقامة فروع لبنوك ومؤسسات أجنبية، ومن بين الشروط المطلوبة نذكر ما يلي:

- تحديد برنامج النشاط.
- الوسائل المالية والتقنيات المرتقبة.
- القانون الأساسي للبنك أو المؤسسة المالية.

<sup>1</sup> دغوش العطرة، البنوك التجارية، رسالة ماجستير، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، جوان 2001، ص 178.

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل تبين أن للبنوك التجارية أهمية كبيرة في الاقتصاد الوطني، وعلى هذا الأساس قامت الجزائر بعدة إصلاحات من اجل إدراج البنوك في عميلة التنمية، بحيث سهلت له تأدية دوره كوسيط أساسي ومهم في العمليات المالية، وأن يكون له دور فعال في تمويل العجز الذي قد يقع في أي مجال، وقد أصبح البنك في الآونة الأخيرة يلعب دور قوي في عملية تمويل مختلف القطاعات من بينها قطاع السكن بمختلف صيغه وأنواعه وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.



## الفصل الثاني

قطاع السكن في الجزائر وسبل تمويله

تمهيد: تعتبر فكرة الإسكان واحدة من أكثر الهواجس التي تواجه الحكومات وهذا بالنظر لضرورة توفير سكنات من شأنها خلق استقرار اجتماعي وسياسي وكذا اقتصادي يساهم في تعزيز مفهوم الأمن والاكتفاء حال باقي القطاعات، وباعتبار الجزائر بلد يشهد نمو ديموغرافي بمعدلات مرتفعة خلق نوعا من التذبذب اثر بشكل عميق في سيرورة التنمية الاقتصادية حاولت الحكومة الجزائرية ومنذ الاستقلال وضع برامج وتسطير برامج سكنية هدفها الأول والأخير الخروج من مشكلة السكن،

واستناداً على بعض المفاهيم جاء الفصل الثاني بعنوان قطاع السكن في الجزائر وسبل تمويله وتم تقسيم هذا

الفصل إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: السكن والسياسة السكنية في الجزائر.

المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر و سبل حلها.

المبحث الثالث: أشكال التمويل ومؤسسات تنظيمه في الجزائر.

## المبحث الأول: السكن والسياسة السكنية في الجزائر

تعد السياسة السكنية وسيلة اجتماعية للتنسيق و التوفيق بين المطالب السياسية و الاجتماعية اللامتناهية لفئات المجتمع وهي كذلك عبارة عن مظلة واسعة تندرج تحتها جميع البرامج والأنشطة والفعاليات التي تؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة على المتغيرات السكنية.

### المطلب الأول: تعريف السكن وأهميته

#### أولاً: تعريف السكن

يعرف المسكن بأنه المكان الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءاً معتبراً من يومه، والسكنية والاستقرار شروط ضرورية للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي المقدرة على مواجهة أعباء الحياة.

كما تستعمل في اللغة العربية كلمات " بيت، منزل، مسكن" وكلها تحمل معنى واحد ألا وهو الإقامة في مكان يتخذه الإنسان كمأوى له وكمكان آمن لممتلكاته، وكان في القدم ينظر للسكن على انه مجرد مأوى لكن هذه النظرة الضيقة سرعان ما تغيرت بسبب طموحات الإنسان ولما وصل إليه من تطور علمي واقتصادي واجتماعي هذا التطور الحاصل في شكل المساكن جعل المهتمين يصفون أشكال هذه المساكن حسب درجة تناسبها مع متطلبات الإنسان الحديث ومدى توفيرها الراحة له، ويعتبر السكن من أهم المؤشرات التي تعكس مدى تطور قدرات المجتمع الحضارية خاصة الاقتصادية منها.<sup>1</sup>

#### ثانياً: أهمية الإسكان

للإسكان أهمية كبيرة في الوسط الاقتصادي والاجتماعي يمكن إنجازها فيما يلي:

#### أ- الأهمية الاقتصادية للإسكان:<sup>2</sup>

لقد عرفت أهمية الإسكان منذ وقت قريب نسبياً من بعد دراسة الاقتصاديين لمختلف مفردات هيكل النظام السكني، وهم في ذلك لم يذهبوا بعيداً في طبيعة العمليات الفنية البحتة للتصاميم الهندسية والمعمارية للمنازل، أو مواد البنائية المستخدمة في البناء نفسه مما جعلهم يولون للتنمية الإسكانية أهمية كبرى لما لها من الآثار العميقة في حياة الأمم والأفراد على مختلف المستويات، ويرى الاقتصاديون في الدول الغربية أن المبنى السكني يعتبر من السلع « goods » التي لا تختلف عن مثيلاتها من السلع الأخرى التي يدخلها الأفراد في جداول التفضيل

<sup>1</sup> سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر، باتنة الجزائر، 2009، ص 113.

<sup>2</sup> إسماعيل إبراهيم دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة كتب ثقافية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، رقم 127، الكويت، 1978، ص ص 11-14.

الاستهلاكية الخاصة بهم، وكذلك لابد من توفر له السوق التي تحدد فيه قيمة هذا المبنى وفقا لظروف الطلب والعرض السائدة، غير أن الاقتصاديون في البلاد الاشتراكية رأوا أن المباني السكنية لا تعدوا أن تكون من الخدمات « services » التي يجب أن تؤديها الدولة للمواطنين، ولذلك فقد إدراج الإسكان ضمن قطاع الخدمات الاجتماعية.

وفيما يلي نشير إلى أهمية المسكن باعتباره:

- المأوى: و هو يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن، إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة. و ينسحب المعنى الضيق على المأوى باعتباره المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الضرورية اليومية للفرد من راحة، نوم وحفظ الممتلكات،... الخ.
- الحماية « protection »: هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن احد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذي يردا عنهم المخاطر أيا كان نوعها، و كذلك يعتبر المسكن مكان للاستقرار و الرضا و من خلاله يشعر الفرد بالانتماء إلى المجتمع.
- المرافق والخدمات العامة: وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب والقطاعات الأخرى من جانب آخر، فمن الضروري أن تتوفر في المبنى سكني المرافق والخدمات التي تكفل استمرار الحياة فيه، ومنه فإن توفر مسكن لائق فهذا يعود على الشخص والأسرة بمزايا عديدة جراء إيجادها.
- المسكن جزء لا يتجزأ من عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية الشاملة.

### ب- الأهمية السياسية للسكن:<sup>1</sup>

إن ظهور البوادر الديمقراطية في الحياة السياسية للبلاد كثيرة، تتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطي اهتماما كبيرا لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت من إحدى الوعود الأولى للناخبين، ولم يعد مشكل السكن وطنيا فقط، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي تعاني منها الكثير من الدول وأصبح مقياسا للتطور الاقتصادي و الاجتماعي للأمم.

وعلى سبيل المثال المشاكل الأخيرة التي ظهرت بالجزائر إثر توزيعات للسكن.

<sup>1</sup> خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009، ص 24.

المطلب الثاني: السياسة السكنية وخصائصها

أولاً: تعريف السياسة السكنية.

يعرف ميلاد حنا السياسة بقوله "السياسة في التحليل النهائي هي اتخاذ قرار أو إصدار توجيه" لهذا فإن سياسة السكن في أي محافظة أو مدينة لا تعدو أن تكون سياسة، أي مفهوم ورؤية، ثم تشريعات وقرارات وأخيراً يوكل لأجهزة فنية وإدارية ومالية أمر تحويل كل وغيرها بغية تجديد الأهداف الوطنية السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المنشودة؛ وبغية التجاوب أيضاً مع الطلب الاجتماعي بنوعية ووتيرة عرض السكن، دون أن تتعرض بقية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى بفعل هذا الاهتمام للتجاهل أو الإهمال.<sup>1</sup>

ثانياً: الخصائص العامة للسياسة السكنية.

نظراً لطبيعة وخصوصية السكن، فإن التعامل مع هذا القطاع كان يتم من خلال سياسة تحتفظ بخصائص كثيرة أهمها ما يلي:<sup>2</sup>

● لإنشاء مشروع سكن يتطلب توفير عدة عناصر أهمها الأرض ثم المرافق ومن ثمة يكون المسكن سلعة مركزية ومعقدة الإنشاء يحتاج إلى عشرات مواد البناء كل نوع من هذه المواد تنتجها الدولة أو تستوردها شركة من القطاع العام أو الخاص وفق سياستها الاقتصادية.

● الحاجة إلى السكن تقتضي وجود مخطط عمراني، وإلى فريق كامل من المهندسين بعضهم للمرافق والبعض الآخر للمسائل العمرانية.

● من خصائص السياسة السكنية كذلك هي الاهتمام باختيار المناطق السكنية الجديدة، مع الأخذ بعين الاعتبار أهمية قربها من مناطق العمل فضلاً عن ضرورة توفير خدمات التعليم و الصحة والترفيه... الخ.

● تتميز السياسة السكنية بطول مدة التخطيط، ثم بدا عملية التنفيذ لمدة مماثلة وقد تستغرق العملية سنوات وذلك لصعوبة وتعقد هذا المجال.

● من الأمور التي يتوجب الحذر عند رسم سياسة للسكن أن المسكن عندما يتم إنجازها وفق أي خطة يصعب إن لم نقل يستحيل تغييره، بمعنى أنه إذا كان لدينا فائض من المساكن في موقع، لا يمكن نقلها إلى موقع آخر قد يكون في أمس الحاجة إليها لذا على أصحاب التخطيط الحذر عند برمجة المشاريع السكنية.

<sup>1</sup> ميلاد حنا، أريد سكناً، مشكلة لها حل، مكتبة روزا ليوسف، القاهرة، 1978، بص 141.

<sup>2</sup> ميلاد حنا، مرجع سابق، ص 143.

• تتأثر سياسة السكن بمحددات مثل الهجرة التي عادة ما تضغط على واضعي السياسة، وهذا الضغط يكون ليوفروا لهم احتياجاتهم من السكن وتوفير متطلبات العيش الكريم، مثلما حدث في سنوات التسعينات بعد نزوح عدد هائل من سكان المرتفعات واستقرارهم بالمدن هربا من حالة اللاأمن التي سادت المناطق الجبلية.

### ثالثاً: أدوات السياسة السكنية

تعتمد الدولة على مجموعة من الأدوات أو الوسائل للتدخل في السوق السكنية غير أن هذه الوسائل تختلف من دولة إلى أخرى و ذلك حسب طبيعة النظام المتبع فيها من جهة وحسب درجة تطورها من جهة ثانية، ويمكن تمييز ثلاث أدوات رئيسية للتحكم في السياسة السكنية وهي:<sup>1</sup>

#### أ- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

تحدد القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل، التوزيع والحيازة، تنظيم سوق السكن... الخ وعليه تعتبر القوانين والمراسيم المتعلقة بالسكن كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الاعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره ومدى توفره على الإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية وهي القضاء على أزمة السكن.

تعد مسألة خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي طريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل البناء، الوكالات السكنية، الديوانيات العقارية... الخ لكي تتكفل كل واحدة من هذه المؤسسات بالإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات وتوزيعها وبيعها وتمويلها وبذلك تخفف العبء على الدولة من ناحية وتنظم سوق السكن من ناحية أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، ووكالة تطوير وتحسين السكن AADL، ومؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF.

#### ب- الضرائب المفروضة والإعانات المقدمة من طرف الدولة:

**1- الضرائب:** تعد الضرائب أداة من أدوات السياسة السكنية، فمن خلال تخفيض نسبة الضرائب على العقارات أو كل ما يتعلق بإنجاز السكنات من شأنه أن يقلل من تكلفة إنجاز هذه الأخيرة، وهذا التخفيض تنتج عنه زيادة في عرض الساكنات في السوق السكني، ومن هنا نجد أن سياسة السكن توجه من اجل تلبية حاجيات الأفراد ومحاولة القضاء على مشكل أزمة السكن.

<sup>1</sup> صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، ص ص 15-16.

2- الإعانات: تعتبر الإعانات أو المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للإفراد من اجل الحصول على سكن من إحدى الطرق أو الوسائل السياسية للتدخل في السوق السكني وذلك بما يتوافق مع متطلبات الأفراد وتأخذ الإعانة شكلين هما:

- إعانة مالية مباشرة: ومعنى مباشرة هنا تقدم لغرض الحيازة على سكن حيث أنها تقدر على أساس نسبة من مبلغ شراء السكن، ففي الجزائر نجد أن الصندوق الوطني للسكن CNL الذي يقدم إعانات مالية للأفراد بغرض شراء مسكن وفق شروط معينة.

- إعانة مالية غير مباشرة: والمقصود هنا أن الإعانة ليست بصفة مباشرة من اجل الحيازة على سكن بل هي موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيفة من اجل رفع قدرتهم الشرائية ومن شأن هؤلاء الأفراد تخصيص جزء من هذه الإعانة لأجل الحصول على مسكن بصفة الملكية أو الكراء.

### المطلب الثالث: الفروع الخاصة بترقية السكن في الجزائر

تتميز عملية الإنتاج السكني في الجزائر بمساهمة مجموعة من الهيئات والتنظيمات وهي في غالبيتها تابعة للقطاع العمومي، مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص، وسنحاول فيما يلي عرض أهم المؤسسات التي تتكفل بإنتاج وتسيير المنتجات العقارية، حيث يمكننا التمييز بين:<sup>1</sup>

#### أولاً: دواوين التسيير والترقية العقارية (OPGI):

هي مؤسسات عمومية تعمل تحت وصاية وزارة السكن وال عمران أنشأت سنة 1985 خلفاً لمؤسسة السكن التجاري المعتدل، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية لها نشاط تجاري مع الآخرين لذا فهي تخضع للقانون التجاري، وهي تمارس نشاطها في كافة التراب الوطني، وتتكفل في إطار تنفيذ السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خاصة للطبقات ذات الدخل المحدود، وهي تقوم بعدة مهام أخرى فيما يخص العقارات التي تعود ملكيتها للدولة نذكر منها:

- عملية التحكم في المشاريع الممنوحة لأي متعامل آخر.
- أعمال الخدمات من أجل ضمان الصيانة والمحافظة وإعادة التهيئة وتجديد الأملاك العقارية.
- كراء أو التنازل عن مختلف المنتجات العقارية التي تعود ملكيتها للدولة.
- تحصيل الإيجار والتكاليف الإيجارية وكذا ناتج التنازل عن المنتجات العقارية التي يسيرونها.

<sup>1</sup> ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية شعبة بنوك و تأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2004-2005، ص ص 40-43.

- المحافظة على المنتجات العقارية من أجل جعلها دائما في حالة تسمح بشغلها.
  - القيام بضبط وجرد المنتجات العقارية التي يسيرونها وكذا مراقبة الوضعية القانونية لمستغلي هذه المنتجات.
  - التنظيم والتنسيق بين كل الأعمال الموجهة لضمان استعمال أقصى للمنتجات العقارية التي يسيرونها.
  - وكل عمل يدخل في إطار التسيير العقاري.
- تكون ميزانيتها حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 1993/10/20 من:
- الإيرادات التي تتمثل في التدفقات الناتجة عن نشاط المؤسسة في حد ذاتها ومساهمات الدولة والتدفقات النقدية التي توجهها السلطة العمومية لتمويل احتياجات الخدمة العامة للسكن.
  - النفقات وتتمثل في تلك الناتجة عن نشاط المؤسسة والتجهيزات بالإضافة إلى جميع النفقات الخاصة بتحقيق المشاريع.
- وتعاني هذه المؤسسات من خلل كبير في نشاطها يمكن تلخيصه فيما يلي:
- التوجيه السيئ لقيمة دفعات الإيجار العائدة للدولة، والمحتفظ بها لدى هذه المؤسسات.
  - غياب الفصل بين وظيفة الترقية العقارية ووظيفة تسيير الحضيرة العقارية، بالإضافة إلى غياب الرقابة والشفافية.
  - تكفلها بوظائف متعارضة ومتناقضة مع وظيفتها الرئيسية الخاصة بالترقية العقارية، نذكر منها تغطية دفعات الإيجار والتي تعتبر عملية معقدة تتطلب مؤسسات متخصصة.
- كما نلاحظ أن هناك عجز كبير في مجال المحافظة وصيانة الممتلكات العقارية، نتيجة ل:
- عدم كفاءة دواوين التسيير والترقية العقارية.
  - انخفاض مداخيل الإيجارات المدارة.
- ومن أجل ضمان فعالية هذه المؤسسات يقترح أن تحتفظ بوظيفتها في مجال الترقية العقارية، وتشجيع تنازها عن المساكن المخصصة للتأجير لصالح مستعمليها في إطار صيغة البيع بالتأجير، مما يشجع هذه الفئة على معالجة وضعية استحقاقاتها بأسعار تنازل امتيازية على فترة زمنية تصل إلى 20 سنة، أما بالنسبة للدفعات التي تم تسديدها فتقتطع من سعر البيع، بالإضافة إلى اللجوء إلى الجهاز البنكي من أجل تحقيق مشاريع سكنية جديدة تتماشى والطلبات الحالية.



ثانيا: مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF):

هي مؤسسات عمومية تابعة للدولة، تم إنشاؤها سنة 1984 تميز مخططها التمويلي للفترة ما بين 1984-1990، بما يلي:

- غياب الضمانات الحقيقية على المشاريع المنجزة.
- التكفل بتسويق المساكن المنجزة.
- حساب العوائد على أساس معدل استعمالها للقروض الممنوحة دون أي جزاءات تفرض على التجاوزات الخاصة بالتكاليف أو آجال التحقيق، مما يجعل هذا النظام ذو مردودية بالنسبة لهذه المؤسسات، حيث أن تمديد الآجال وانحراف التكاليف الخاصة بإنجاز المساكن يضمن ارتفاع ودوام العوائد دون أية قيود على نتائج الأشغال.
- لقد نتج عن هذه الشروط المدارة آثار سلبية على تطوير الإنتاج السكني، على اعتبار أنها لا تتطابق مع الشروط الواقعية على مستوى السوق سواء بالنسبة للنوعية أو المكان أو السعر، ولهذا أوقف CNEP-Banque تمويل المشاريع الخاصة بمؤسسات ترقية السكن العائلي ودراسة وضعيتها حالة بحالة، من حيث الصعوبات التي تواجهها على مستوى المشاريع التي تم إيقاف تمويلها.

هذه الدراسة التي جعلت بعض المؤسسات التي تم تطهيرها تعتمد على إمكانياتها المالية، بالإضافة إلى التمويل من طرف CNEP-Banque لتتكفل ببعض المشاريع العقارية، ومن خلال ما سبق نستنتج أنه من الضروري القيام بخصوصية المؤسسات التي تم تطهيرها، أما بالنسبة للمؤسسات التي لا تحقق أي مردودية فيستحسن حلها، بالإضافة إلى:

- فرض عقوبات صارمة على التكاليف الإضافية
- الالتزام بالآجال المحددة.
- تحسين نوعية البناءات المعروضة.
- فرض الرقابة على كيفية تصريف القرض الممنوح من طرف CNEP-Banque .

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)

أنشأت AADL سنة 1991 بموجب المرسوم رقم 91-148 في 12 ماي 1991، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية وتعمل تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وهي تقوم بعدة وظائف تتمثل في تأطير وترقية العمليات العقارية الموجهة للمساكن، حيث تحصل على الأراضي من مصلحة الأملاك الوطنية، ثم يتم دراستها وتجهيزها وإعادة التنازل عنها لفائدة باقي

المتعاملين (المتعهدين العقاريين)، من أجل إنجاز البرامج السكنية الجماعية والفردية والاجتماعية والترقوية، فالوكالة تقوم بإنشاء المدن الجديدة، وإنجاز البرامج السكنية المدعومة المخصصة للبيع بالإيجار، كما تقوم بامتصاص السكن غير الصحي و تجديد وترميم المناطق السكنية القديمة المهشة.

ومن المهام التي كلفت بها الوكالة هي إنشاء المرصد الوطني للسكن ONL سنة 1996 الذي يقوم بجمع ودراسة ومعالجة ونشر المعلومات المضبوطة والموثوق بها اللازمة لتسهيل أو دعم عمليات اتخاذ القرارات الخاصة بسياسة السكن، التي توضع تحت تصرف مختلف المتعاملين كالدولة والجماعات المحلية والمتعهدين العقاريين.

نلاحظ على النشاطات التي تقوم بها الوكالة أنها غير متجانسة، تؤثر سلبا على طرق تسييرها ونوعية أدائها، الأمر الذي يتطلب إيكال بعضها إلى تنظيمات مستقلة ومختصة، مما سمح للوكالة بتركيز نشاطها في مجال الترقية العقارية، للتكفل بتحقيق المشاريع ذات المردودية كالتأجير البيعي والسكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي، هذه العمليات التي يجب أن تعنى بتسيير محكم في مجال اختيار الموظفين والمستشارين، من خلال ما سبق نستنتج أن المنتجات المعروضة على مستوى السوق العقاري السكني، يمكن أن تكون منتجات قديمة أو جديدة مما يسمح لنا تقسيم السوق إلى قسمين رئيسيين هما:

- **السوق الأولي:** هو السوق الذي يتم فيه عرض المساكن الجديدة التي لم تكن محل استعمال من قبل سواء للبيع أو التأجير، والعارضون في هذا السوق هم المتعهدون العقاريون العموميون مثل EPLF و OPGI... الخ.
- **السوق الثانوي:** هو السوق الذي تعرض فيه المساكن القديمة التي استغلت من قبل وانقضت عليها مدة من الزمن والعرض هنا يأخذ شكلين سواء بغرض البيع النهائي أو التأجير للأفراد والعائلات التي تمثل جانب الطلب الذي يشمل أيضا طلب المؤسسات.

### المبحث الثاني: أزمة السكن في الجزائر و سبل حلها

كانت الجزائر في الفترة الاستعمارية مقسمة إلى ثلاث مناطق أولها منطقة أوروبية خالصة بها أحياء راقية تتوفر على شبكات الماء والكهرباء، في حين هناك من يقطنون الأحياء القديمة وهي بناءات من النوع التقليدي مثل القصبة، أما سكان الأرياف والجلال فكانوا يعيشون في ظروف سكنية وصحية سيئة نظرا لكون هذه المساكن مشيدة من الطوب، وهذه الظروف دفعت بالجزائر المستقلة بانتهاج مسار من أجل النهوض بهذا القطاع.

### المطلب الأول: تضخم أزمة السكن في الجزائر

تشهد الجزائر أزمة سكن خانقة خاصة في الآونة الأخيرة ولأسباب عدة

#### أولاً: تعريف أزمة السكن

إذا قلنا أن الأزمة لغة تعني ظهور تأخر في تطور الأشياء ، فإنها اصطلاحاً يصفها سيد بوبكر فيما جاء في كتابه السكن في الجزائر بأنها ظاهرة معقدة فهي كما يقول معقدة أولاً في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحضيرة العقارية المتوفرة، و عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن و كذا قدرة في مواد البناء وزيادة على ماسبق ذكره توجد مشكلة ازدحام شغل المساكن ذاتها و ظهور الأحياء الفوضوية التي تزيد من تعقيد الوضع وحدته ثم يعقب عن ذلك بقوله أن أزمة السكن أكثر من هذه التعابير، فهي في ذات الوقت أزمة تنمية في الجزائر كما في غيرها من دول العالم الثالث مما أدى إلى ظهور مسار جديد في عملية التنمية و ظهور مدن جديدة في الدول الأقل نمواً وحتى في تلك الراغبة في التصنيع ومن جهة ثانية أدت هذه الأزمة إلى إتلاف نمط الحياة لدى السكان ويظهر ذلك في تغير تطور الحاجات وتفضيل المساكن الحديثة عن القديمة منها، فالأزمة السكنية بقدر ما هي معقدة في مظاهرها هي كذلك بالنسبة لآثارها.<sup>1</sup>

#### ثانياً: أسباب استمرارية أزمة السكن في الجزائر:

هناك أسباب عدة ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر متمثلة في قلة العرض مقابل الطلب المتزايد والمتراكم من سنة إلى أخرى و أسباب أخرى كثيرة تتعلق بسوء التسيير بالإضافة إلى أسباب اجتماعية واقتصادية و طبيعة إنجازها يمكن إنجازها فيما يلي:<sup>2</sup>

أ- أسباب سياسية: لقد كانت للسياسات المنتهجة من طرف الحكومة أثارا على المستوى الاقتصادي ككل وكذا في مجال السكن في تفاقم أزمة السكن ويمكن إبراز ذلك من خلال جملة من العناصر أهمها:

- الإستراتيجية التي تبنتها الدولة الجزائرية تركز أساسا على دعم الصناعات الثقيلة في المدن الكبرى من جهة ومن جهة أخرى استحوذ قطاع الصناعة على أكبر قدر من الاهتمام وأكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي وإهمال باقي القطاعات على رأسها القطاع الزراعي، وبسبب هذا التهميش زادت وتيرة الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والحصول على مساكن اجتماعية من الدولة، أو بناء مساكن حتى ولو بطريقة غير شرعية.

<sup>1</sup> محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2001. ص 07.

<sup>2</sup> جمال جعيل، نظرة استشرافية، سياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2011، ص ص 157- 158.

● غياب العملية الرقابية على الأراضي الصالحة للبناء في المناطق الحضرية حيث استولى عليها من طرف الخواص فبدل أن تستغل لتقام عليها مشاريع سكنية أو مرافق عامة للسكان، استغلها البعض لإقامة فيلات ومساكن فردية وبطرق غير قانونية في أغلب الأحيان.

● ضعف السوق العقاري الإيجاري في الجزائر وهذا نتيجة للسياسات المتبعة على عكس ما هو موجود في الكثير من دول العالم التي تتوفر على حضيرة من السكن المخصص للإيجار في حين أن نسبة السكن الموجه للإيجار في الجزائر نسبياً، فحسب الإحصاءات فإن 72% من المساكن المسكونة على سبيل الملكية أو الملكية المشتركة بحيث لا تفوق نسبتها 15% فقط مؤجرة والسبب راجع إلى المساكن التي أنجزتها الدولة في إطار السكن الاجتماعي وبأبعاد مخففة.

● احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية للعقود التي تلت الاستقلال وغلق الباب على القطاع الخاص الذي لم يلقى الدعم و التحفيز إلا مع نهاية الثمانينات أي بداية عام 1987 مع العلم انه بالإمكان تخفيف الأعباء المالية على الخزينة العمومية كما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس، المغرب، الأردن وغيرها.

ب- أسباب اجتماعية:

هناك عدة عوامل اجتماعية زادت من حدة أزمة السكن نذكر منها:<sup>1</sup>

● ارتفاع معدل النمو الديموغرافي في الجزائر حيث وصل عام 1980 إلى 3.2% وهذا المعدل لا تنتج عنه مشكلة في السكن فقط بل في مجالات أخرى كالتعليم و الصحة وغيرها مما يجتم على الدولة تخصيص مبالغ مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية، بعدها انخفض المعدل في سنة 1987 ليصل إلى 3.06% وفي عام 1998 إلى 2.12% و 1.72% في سنة 2006 ومنه يبقى النمو الديموغرافي عاملاً ضاغطاً لزيادة الطلب على السكن.

● الهجرة من الأرياف إلى المدن: إن هذه الظاهرة لا تخص الجزائر بحد ذاتها بل معظم الدول يهاجر فيها من الأرياف إلى المدن أين تكون هناك فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على الخدمات أقرب، وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الريف إلى المدينة خلال الفترة الممتدة ما بين 1967 إلى غاية عام 1977 وصل إلى 1.3 مليون نسمة أي بمعدل هجرة سنوية يقدر بحوالي 130000 نازح في السنة.

<sup>1</sup> جمال جميل مرجع سابق، ص ص 158-160.

ج- أسباب اقتصادية:

• تتمثل هذه الأسباب في تراجع معدل الإنتاجية في مؤسسات الانجاز الاقتصادية العمومية ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الانجاز وتأخر انجاز برامج السكن وحسب مضمون الدراسة التي قانت بها وزارة السكن في الجزائر سنة 1993 وبعد دمج جميع مؤسسات البناء في الجزائر جاءت نسبة الإنتاجية في العمل تساوي 0.13 مسكن ومعدل إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن فكانت 6.37 % وهي نسبة منخفضة أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية، كذلك يعد الدخل القومي من أهم العوامل المحددة لإمكانية استفادة الفرد من السكن وإذا كان هذا الدخل ضعيف فهذا سيوقف عائقا أمام حصوله على السكن بعد زيادة حدة الأزمة السكنية توجب على الحكومة وضع مخططات للحد من الأزمة وإيجاد حلول لها وتمثلت تلك الإجراءات في عدد من المخططات سنتطرق إليها في المطلبين المواليين.

المطلب الثاني: البرامج السكنية في الجزائر خلال الفترة (1967-2000)

بعد الاستقلال انتهجت الجزائر سياسة سكنية وذلك عبر عدة مخططات وبرامج حملت الكثير من المشاريع

السكنية سنفصل فيها فيما يلي:

الفرع الأول: البرامج السكنية للفترة (1967-1977)

تعتبر هذه الفترة الانطلاقة الأساسية لمرحلة البناء من خلال المخطط الثلاثي (1967-1969) الذي يعتبر انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، وذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة وقد حظي أيضا مجال السكن بأهمية المخطط الثلاثي الذي عالج سياسته من خلال انجاز حوالي 38000 وحدة سكن، بالإضافة إلى تسطير برنامج سكني متكامل على مدى 3 سنوات يختص ببناء 10500 وحدة سكن بتكلفة قدرت آنذاك 100 مليون دينار جزائري، وحقق هذا المخطط الانطلاق في إنجاز 16686 وحدة سكنية خلال سنتين.<sup>1</sup>

الجدول رقم (II-01): الانجازات والغلافات المالية لبرامج السكن (1967-1969)

السكنات المنجزة		السكنات التي في طور الانجاز	
1967	1968	1969	المجموع
2292	2201	5055	9548
			في طور الانجاز
			لم ينطلق في إنجازها
			10608
			13943

المصدر: صلاح الدين عمراني، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2009، ص 32

<sup>1</sup> صلاح الدين عمراني، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، الجزائر، 2009، ص 32.

من الجدول السابق نلاحظ انه في بداية تنفيذ المخطط الثلاثي سنة 1967 تم الانتهاء من إنجاز 2292 سكن حضري ليصل الى 5055 وحدة سكنية نهاية سنة 1969 في حين بلغ المجموع في نهاية المخطط ما يقارب 9548 وحدة سكنية منجزة، كذلك عرف هذا المخطط الوصول إلى 10680 وحدة سكنية في قيد الإنجاز و13943 سكن لم ينطلق بعد في إنجازها، ومنه نستنتج هنا انه سجل عجز لدى السلطات في تحقيق الأهداف التي كانت مسطرة وراء هذا البرنامج حيث تبقى نسبة إنجاز السكنات ضعيفة، وفيما يتعلق ببرنامج السكن الريفي تم إنجاز ما يقارب 7400 وحدة سكنية خلال هذه الفترة.

وبالانتقال إلى سنوات السبعينات التي شهدت برجة مخططين رباعيين، الرباعي الأول من سنة 1970 إلى غاية سنة 1973 والرباعي الثاني من سنة 1974 إلى سنة 1977، فمن خلال الرباعي الأول تم تسطير فقد تم تسطير برنامج لإنجاز السكن الحضري الذي خصص له غلاف مالي قدره 1200 مليون دينار جزائري مقابل إنجاز 45000 وحدة سكنية ذات طبيعة حضرية.<sup>1</sup>

جاء المخطط الرباعي الثاني ليعطي دفعا قويا للاقتصاد الوطني حيث فتحت مجالات واسعة للإستثمار خاصة الثقيلة منها ومقارنة بالمخطط الثلاثي فقد عرفت هذه المرحلة نتائج جد معتبرة. وقد حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:<sup>2</sup>

- إنجاز 100000 وحدة سكنية بما فيها قيد الإنجاز.
  - توزيع 90000 وحدة سكنية خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة الإنجاز حتى يكون مبلغ الكراء المدفوع من طرف المستفيد يراعي قدرته الشرائية.
  - و عرف الريف الجزائري من خلال هذا المخطط إنجاز 20000 وحدة سكن ريفي في إطار توسيع القرى المتواجدة وإتمام عمليات البناء الذاتي في حدود 40000 وحدة سكنية.<sup>3</sup>
- وفيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية والريفية) المقدره والمنجزة خلال الفترة الممتدة من (1970-1977) وهذا من خلال الجدولين التاليين:

<sup>1</sup> Rachid Hamidou, le logement un défi, ENAP, Alger, 1989, p 43.

<sup>2</sup> Rachid Hamidou, le logement un défi, op, p 44.

<sup>3</sup> وزارة السكن والتهيئة العمرانية ( المخطط الرباعي الثاني 1974-1977)، الجزائر، ص 129.

الجدول رقم (II-02): البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة (1970-1973).

الوحدة: مليون دينار

البرامج السكنية			عدد السكنات			القروض المستهلكة	
المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبرمج	المستهلك	نسبة الاستهلاك	
45000	18000	27000	40%	1200	1500	125%	السكنات الحضرية
40000	24000	16000	60%	305	99.4	32.5%	السكنات الريفية

المصدر: صلاح الدين عمراني، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2009، ص 37.

الجدول رقم (II-03): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

البرامج السكنية			عدد السكنات			القروض المستهلكة	
المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الإنجاز	المبرمجة	المستهلك	نسبة الاستهلاك	
100000	45000	55000	45%	5670	5200	92%	السكنات الحضرية
100000	75000	25000	75%	2630	4300	163%	السكنات الريفية

Source : rachid hamidou ,le logement un défi, 1989, p42.

من خلال الجدول رقم (II-03) نلاحظ أن هناك فارق بين عدد السكنات المبرمجة والمنجزة فعليا فيما يخص السكن الحضري حمل مخطط الرباعي الأول مشروع إنجاز 45000 وحدة سكنية لكن ما طبق في الأرضية كان يقل عن ذلك بكثير حيث جهاز ما يقارب 18000 وحدة أي ما يعادل نسبة 40% ونفس الشيء فيما يخص برنامج السكنات الريفية بحيث برمج 40000 وحدة سكنية وأنجز منها 24000 وحدة فقط بنسبة 60%، أما بالنسبة للجانب المالي فقد كلف الإنجاز مبالغ مالية فاقت ما تم تخصيصه، ومن كل هته المعطيات نستنتج أن برامج الدولة وبالرغم من كافة الجهود المبذولة إلا أنها فشلت في القضاء على النزوح الريفي

ونلاحظ من خلال الجدول رقم (II-03) نلاحظ أنه تم إنجاز ما يقارب 45000 وحدة سكنية ذات طابع حضري بنسبة 45% وبالنسبة للجانب المالي فقد خصص مبلغ 5670 مليون دينار جزائري صرف منها ما يعادل 92% على 45000 وحدة فقط وهو ما يعني المصروفات أكبر من الموجودات، ونفس الشيء بالنسبة للسكن الريفي فقد كلف إنجاز 75000 وحدة سكنية من أصل 100000 وحدة مبرمجة ما يقارب 4300 مليون دينار وهذا المبلغ فاق التوقعات، ومن هنا يظهر الاهتمام الكبير الذي أولته الحكومة الجزائرية للسكن الريفي في هذه الفترة.

### الفرع الثاني: البرامج السكنية للفترة (1980-2000)

أولا مرحلة (1985-1989): تعتبر هذه المرحلة مختلفة عن سابقتها من خلال إعطاء دفعا قويا لقطاع السكن عبر تسطير مخططين الخماسي الأول (1980-1984) و الخماسي الثاني (1985-1989) بعدها تأتي مرحلة ما بعد الإصلاحات في سنة 1990 هذه الإصلاحات جاءت بعد بظروف خاصة عاشتها الجزائر خلال أزمة سياسية خطيرة نجم عنها تفاقم المديونية الخارجية، بالنسبة للخماسي الأول تمحورت تصورات حول تنمية السكن بالاعتماد على محاور أساسية لتعتبر كدعامة لإنجاحه وهذا يمر بتنظيم المدن القديمة وترسيخها وتطوير الحياة السكنية في الأرياف وبعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا والصحراء وأخيرا تخصيص ما يقارب 60 مليار دينار جزائري لهذا القطاع ما يعادل 15% من الاستثمارات المتوقع إنجازها، أما بالنسبة للخماسي الثاني فنلاحظ أنه لم يختلف عن الأهداف التي يتضمنها المخطط الخماسي الأول حيث من خلال حصوله على نسبة 42% موجهة معظمها للسكن الاجتماعي<sup>1</sup>، والجدول التالي يبين البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين.

الجدول رقم (II-04): البرامج السكنية المبرمجة والمحققة خلال المخططين الخماسيين (1980-

1989)

الوحدة: عدد السكنات

المدة	البرامج السكنية (اجتماعي والريفي)	السكنات في طور الإنجاز	السكنات المبرمجة وغير منجزة	نسبة الإنجاز
1984 - 1980	217444	171476	45968	78%
1989 - 1985	353123	231236	121887	65%

المصدر: موقع وزارة السكن <http://www.mhuv.gov.dz>، تاريخ الاطلاع 18 مارس 2015.

<sup>1</sup> وزارة السكن و العمران، تقرير أهم البرامج السكنية (المخطط الخماسي)، ص 4.



من خلال المعطيات المقدمة في الجدول أعلاه نلاحظ انه تم تسجيل تراجع في نسبة الإنجاز حيث بلغت 65% خلال المخطط الخماسي الثاني مع أنها بلغت ما نسبته 78% في مرحلة الخماسي الأول رغم من كل مساعي الدولة في هذا المجال، ويعود السبب في ذلك إلى تراجع إيرادات الدولة البترولية نتيجة أزمة 1986. ثانياً: مرحلة (1990-1995): عرفت هذه المرحلة ظروف خاصة عاشتها الجزائر خلال أزمة سياسية خطيرة وعلى مستوى قطاع السكن تفاقمت الأزمة بسبب هجرة سكان الأرياف لانعدام الأمن ومن هنا توجهت الجزائر إلى خلق أساليب جديدة في مجال السكن من خلال فتح مجال الترقية العقارية أمام القطاع الخاص وإشراك الأسر في عملية التمويل وهذا ما يوضحه الجدول التالي :

الجدول رقم (II-05): برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال (1990-1994)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن الترقوي	السكن الريفي
1990	18955	6293	12230
1991	11893	6566	5530
1992	23015	12212	13738
1993	15761	16845	8516
1994	17268	17397	43999
المجموع	86982	59313	84013

المصدر: <http://www.mhuv.gov.dz>، تاريخ الاطلاع: 18 مارس 2015.

نلاحظ من خلال الجدول أن نسبة إنجاز السكنات الحضرية والريفية عرفت تزايداً من سنة إلى أخرى حيث تضاعف السكن الترقوي ثلاث مرات تقريباً خلال خمس سنوات في حين تم إنجاز 43999 مسكن خلال سنة 1994 وحدها وهذا يرجع إلى تزايد الاهتمام بالسكن الريفي وتشجيع سكان الأرياف على الاستقرار وتحسين الوضع الأمني والاجتماعي لها.

ثالثاً: مرحلة (1995-2000)

ويمكن تقديم ما تم إنجازه خلال الفترة من (1995-2000) من برامج سكنية في الجدول التالي:

الجدول رقم(II-06): البرامج السكنية للفترة الممتدة من (1995-2000)

السنوات	السكن الاجتماعي	السكن التساهمي	الاجتماعي	السكن الترقوي	السكن الريفي
1995	42208	9060		26271	48087
1996	39819	21092		15724	32523
1997	46513	18482		15959	26751
1998	51588	22366		9299	33946
1999	41984	32445		7389	39209
2000	60484	23535		9561	34493
المجموع	282596	127180		84203	215009
النسبة المئوية	%39.85	%17.93		%11.87	%30.32

المصدر: <http://www.mhuv.gov.dz> / تاريخ الاطلاع: 19 مارس 2015.

يلاحظ من خلال الجدول السابق أن السكن الاجتماعي قد نال الحصة الأكبر مقارنة بباقي الصيغ حيث قدرت نسبة الإنجاز بـ %39.85 وهي نسبة أعلى مقارنة بالنسب %11.87 و %30.32 وهي النسبة التي نالها السكن الترقوي والسكن الريفي على التوالي، وفيما يخص السكن الترقوي عرفت نسبته انخفاض كبير في سنة 2000 حيث أنجز خلالها 9561 وحدة سكنية وهي نسبة ضعيفة مقارنة بسنة 1995 التي شهدت تجهيز 26271 وحدة، ومنه نستنتج أن الحكومة الجزائرية في هذه المرحلة صوبت اهتمامها بالسكن الاجتماعي والريفي أكثر من غيره من الصيغ.

### المطلب الثالث: تطور حظيرة السكن (2000-2014)

بعد مرحلة الأولى تميزت بعدة مخططات والبرامج السكنية الثرية تلت هته المرحلة مرحلة أخرى تعد تكميلية لسابقتها وهي:

#### أولاً: مرحلة (2000-2004)

لقد عرفت هذه المرحلة عدة تحولات مست قطاع السكن بصفة عامة ظهر خلالها صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع الغير قابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة ( البيع بالإيجار) تغير ابتداء من سنة

2003 بصدور المرسوم 269 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال.<sup>1</sup>  
وإنجازات هذه الفترة يمثلها الجدول التالي:

الجدول رقم (II-07): المساكن الموزعة خلال الفترة (2004-2000)

السنوات الصيغ	2000	2001	2002	2003	2004
اجتماعي	62483	48941	54310	37208	24668
إيجاري	23535	17099	19048	150000	17285
مسكن مدعمة	9561	5989	8634	8705	9292
سكن ترقوي	-	-	-	-	5885
البيع بالإيجار	34493	29933	22283	13068	24045
المجموع	130072	101962	104745	74071	21175
البناء الذاتي	32000	30000	29551	37141	35293
المجموع	162072	131962	133826	111212	116468

المصدر: <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الاطلاع: 19 مارس 2015.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن عدد السكنات في تراجع من سنة إلى أخرى فنجد عدد السكنات المقسمة في 2000 قدرت بـ 162072 وفي سنة 2001 انخفضت إلى 131961 وحدة سكنية وفي 2003 قدرت بـ 111212 وحدة سكنية وهكذا استمر هذا الانخفاض إلى غاية سنة 2004 ليصل إلى 116468 وحدة سكنية ويعود ذلك إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية وخاصة سنتي 2003-2004 وهذا ما يعكس عدم تحكم الدولة في تسيير وتخطيط البرامج السكنية.

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003 ، ص 15.

ثانيا:مرحلة الخماسي الأول (2005-2009) بحيث عُرفت هذه المرحلة ببرامج الإنعاش الاقتصادي حيث حظي قطاع السكن باهتمام السلطات العمومية فقد اعتمدت السلطات برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو الاقتصادي، يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى خمس سنوات حيث سيتم تنفيذ البرنامج الخماسي الأول في فترة (2005-2009) وتضمن البرنامج أيضا ما يقارب 344 ألف وحدة سكنية في طور الإنجاز، أضيف إليها برنامج تكميلي بقدر 65 ألف وحدة لمناطق الجنوب و93 ألف وحدة للهضاب العليا، و194 ألف وحدة تخصص لامتصاص البناءات الهشة، ليصل مجموع البرامج المسطرة في قطاع السكن الى 1.398 مليون وحدة سكنية، ويضم البرنامج سكنات صيغة البيع بالإيجار بـ 55 ألف وحدة بذات الصيغة، يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك بتخصيص مبلغ 5.55 مليار دينار شمل كل أنواع برامج السكن.<sup>1</sup>

وحسب إحصائيات وزارة السكن والعمران فإن برنامج السكن الخماسي الأول للفترة (2005-2009)

يمكن تلخيصه في الجدول التالي: المساكن الموزعة كما يلي:

الجدول رقم (II-08): المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2009)

السنوات البرامج	2005	2006	2007	2008	2009
اجتماعي إيجاري	25834	43527	44079	57657	55550
اجتماعي	15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي	42907	76287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار	12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي	8027	8435	5028	4070	5644
المجموع	104905	159146	165259	205645	199653
البناء الذاتي	27574	18630	14617	15276	18142
المجموع	132479	177776	179930	220821	217795

المصدر: موقع وزارة السكن. <http://www.mhuv.gov.dz> / تاريخ الاطلاع: 18 مارس 2015.

<sup>1</sup> الإنجازات تتكلم، مجلة اقتصادية، العدد العاشر أبريل 2009، ص ص 43-44.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن البرنامج الخماسي السكني الأول عرف وتيرة متسارعة منذ 2005 حيث تم تسجيل مستوى إنجاز معتبر وصلت سنة 2009 إلى 217795 وحدة سكنية مقارنة بـ 132479 وحدة سكنية سنة 2005، كما يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة، حيث انخفض عددها بحوالي 35% بين سنتي 2005 و 2009 ويمكن إرجاع هذا تراجع الإقبال من طرف الأسر على السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار.

في حين تعد سنة 2008 في مجال الإنجاز والتسليم من أعلى المستويات مقارنة بالسنوات الأخرى حيث تم تقسيم 220821 وحدة سكنية، ومن خلال قراءة للجدول تم تسليم إلى غاية 2008 حوالي 490185 سكن لتنتقل إلى 771006 وحدة سكنية نهاية ديسمبر 2008.<sup>1</sup>

### ثالثاً: مرحلة الخماسي الثاني (2010-2014):

تعتبر هذه المرحلة كمقاربة متجددة للسكن حيث بقي بناء المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال الفترة (2010-2014) حيث تم انتهاج مسعى منسجم ومتكامل من طرف الحكومة في هذا الميدان، هذا المسعى شكل الأساس الذي اعتمد عليه في إعداد مشروع مخطط العمل لقطاع السكن والتعمير للفترة (2010-2014) هذا الأخير انبثق توقعات القطاعات المعدة في إطار مقاربة متجددة للسكن وكذا عن نتائج المجلد الوزاري المشترك، ويرتكز المسعى الجديد المحدد من طرف السلطات العمومية على أربع مبادئ توجيهية.<sup>2</sup>

- يهدف المبدأ الأول إلى الرفع بصفة معتبرة من إنتاج المساكن والتجهيزات العمومية.
- أما المبدأ الثاني فيتعلق بوضع منظومة أعمال موافقة من أجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية والتقنية للبناء واحترام قواعد العمران وعصرنته.
- أما المبدأ الثالث يتعلق بالتكفل بمسألة النوعية، وهذا ما تطلب تحديث المنظومة التشريعية والتنظيمية المؤطرة لعملية البناء، وذلك وفقاً للقانون الأخير رقم 08-15 المؤرخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

- أما المبدأ الرابع والأخير فيرمي للتنوع في عرض مساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية.<sup>3</sup> ويمكن تلخيص أهم أهداف المرحلة من (2005-2012) في الجدول التالي:

<sup>1</sup> الانجازات تكلم، المجلة الاقتصادية، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 44.

<sup>3</sup> مجلة السكن، الصادرة 04 سبتمبر 2009، ص 73.

الجدول رقم (II-09): المساكن الموزعة خلال فترة (2005-2012)

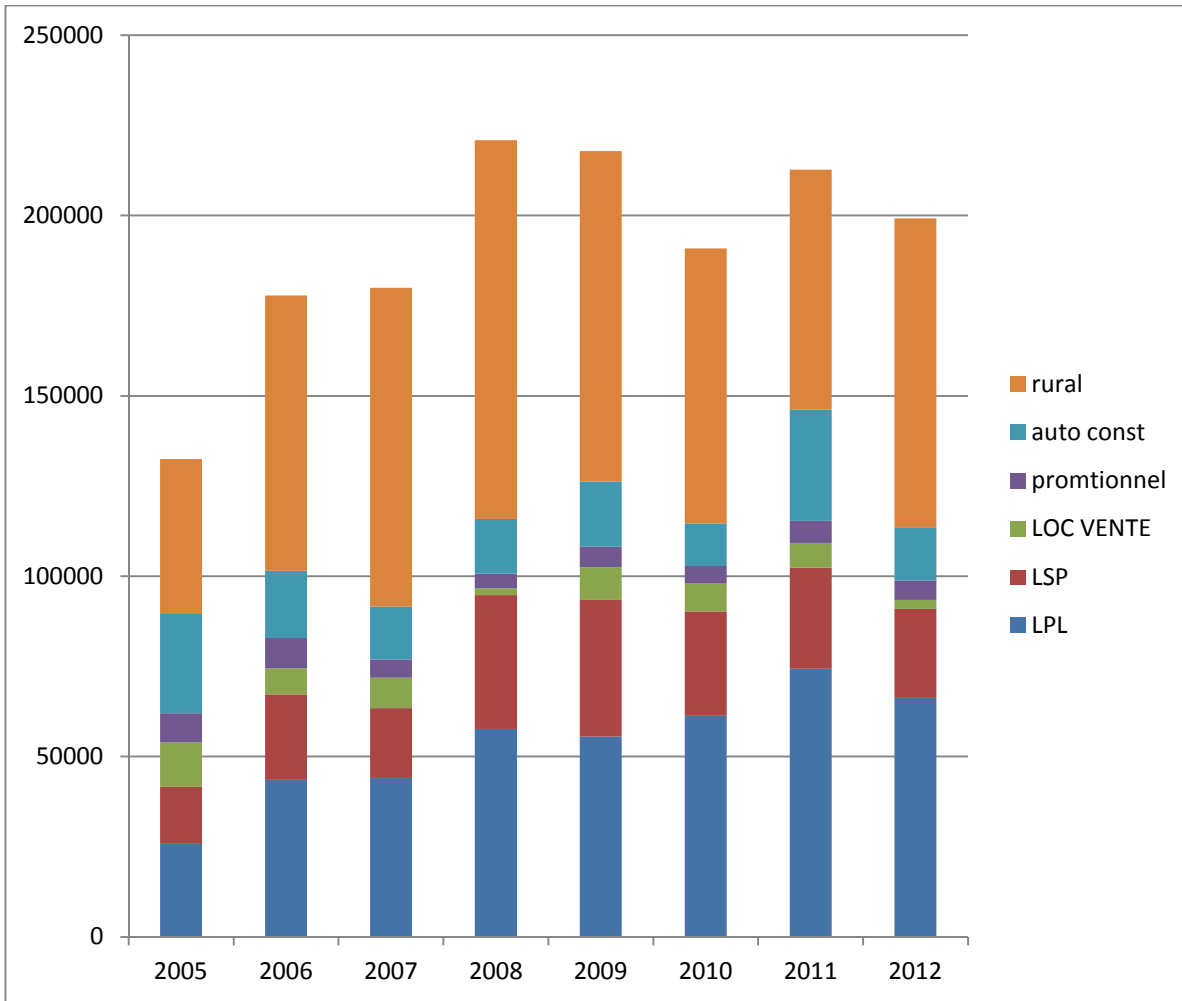
الصيغ السنوات	السكن العمومي LPL	اجتماعي تساهمي LSP	البيع بالإيجار loc vente	السكن الترقوي	البناء الذاتي Auto- const	مجموع السكن الحضري	السكن الريفي rural	المجموع
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	88336	179 930
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220 821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217 795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	114634	76239	190 873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	146144	66521	212 665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199 179
المجموع	428539	215663	55854	47610	151540	899206	632312	1531518

المصدر: موقع وزارة السكن والعمران <http://www.mhuv.gov.dz> / تاريخ الاطلاع: 20مارس 2015

من خلال قراءة أولية للأرقام التي جاءت في الجدول أعلاه تبين لنا أن الحكومة الجزائرية وفي مقدمتها وزارة السكن عازمة على القضاء والحد من أزمة السكن وهذا ما تأكده النتائج التي تحققت، كذلك نلاحظ تنوع في الصيغ وكل هذا تنفيذاً لمجموع برامج رئيس الجمهورية التي سجل فيها قطاع السكن محور ذو أولوية في عمل الحكومة.

فقد تم خلال العشرية الأخيرة تسليم أكثر من مليون ونصف المليون مسكن جديد خلال مخطط العمل لفترة (2010-2014) موزعة كما هو موضح في الجدول على أنواع البرامج السكنية، ومن الجدول أيضا نستنتج أن سنة 2008 عرفت النسبة الأكبر من حيث عدد السكنات الموزعة بـ 220821 وحدة سكنية بمختلف الصيغ وهذا ما يعني بداية التحضير للعمل من اجل المخططات القادمة.

الشكل رقم(II-1): المساكن الموزعة خلال فترة (2005-2012)



المصدر: من إعداد الطالب بناء على معطيات الجدول رقم (II-09).

من خلال الشكل رقم (II-01) نلاحظ أن عدد السكنات الموزعة متباين من سنة إلى أخرى، كما حيث نلاحظ في سنة 2005 تم تقسيم حوالي 132479 وحدة سكنية، ليواصل العدد في الارتفاع ليصل في سنة 2008 إلى غاية 220 821 مسكن مقسم وهذا، بعدها عرف مؤشر النمو نوعاً من الاستقرار بين سنتي 2008 و2009.

لتشهد الثلاث السنوات الممتدة من 2010 إلى غاية 2012 نوعاً من حركة المد والجزر نزولاً وصعوداً في نسبة التقسيم، كذلك الملاحظ للشكل يعرف أن صيغتي السكن العمومي والسكن الريفي حظيتا بقدر كبير من الاهتمام من قبل الحكومة في هذه الفترة، وبدرجة اقل بالنسبة للسكن التساهمي والسكن الترقوي، وهذا تجسيدا لسياسة الحكومة القائمة على محاربة النزوح الريفي والتشجيع على الاستقرار بالمناطق الريفية.

### المبحث الثالث: أشكال التمويل ومؤسسات تنظيمه في الجزائر

تعد القروض من أهم منتجات التي تقدمها البنوك التجارية وهي عديدة الأنواع من بينها القروض العقارية التي تعتبر بمثابة الدائم في عملية اقتناء سكن، وفيما يلي سوف نتحدث عن ماهية القرض العقاري وعن المؤسسات التي تعتبر همزة وصل بين القرض والسكن من خلال تمويلها للقطاع.

#### المطلب الأول: ماهية القروض العقارية وأطرافه

جاءت عدة تعاريف للقرض العقاري وفيه يلي أهم تعريف له واهم الأطراف التي تكون عملية التمويل

#### أولاً: القرض العقاري.

اختلفت التعاريف وتعدد مفهوم كلمة قرض فيعرفه petit Dutailis "إعطاء قرض أي إعطاء الثقة إعطاء بكل حرية التصرف الحقيقي والآني لسلعة حقيقية أو لقدرة شرائية مقابل وعد أن نفس السلع، أو السلعة ماثلة ستعود إليك بعد مدة زمنية معينة ويكون هذا مع أجرة للخدمة المقدمة والخطر الذي أخذ، خطر الخسارة الجزئية أو الكلية الذي تتضمنه طبيعة الخدمة نفسها.<sup>1</sup>

كما يعرف القرض بأنه تلك الخدمات المقدمة للعملاء والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات والمنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة، وتدعم هذه العملية بمجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أي خسائر.<sup>2</sup>

هناك عدة تعاريف للقرض العقاري نذكر منها:<sup>3</sup>

- تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد من خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه أو إقامته، ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنه عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.

<sup>1</sup> ايدروج جمال، تقييم وتسيير خطر القرض في البنك التجاري، دراسة حالة البنك الوطني الجزائري، رسالة ماجستير، فرع النقود والمالية، جامعة الجزائر 2001 ص 21.

<sup>2</sup> عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، 2000، ص 103.

<sup>3</sup> سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك -مذكرة ماستر تخصص مالية و بنوك، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص 2.



• هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعرض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويهرن لمشروع.

• هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال.

### ثانيا: أطراف التمويل العقاري:<sup>1</sup>

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري وهما الممول " البنك " و المستفيد " المقترض ".

#### أ- البنوك العقارية:

هي مجموعة من المؤسسات المالية التي تختص في تمويل قطاع متميز وحيويا وهو قطاع السكن والعقار الذي يحتاج إلى توفير سيولة كبيرة مقارنة بمختلف القطاعات الأخرى، إذ يتميز توظيف الأموال في قطاع العقار بطول مدة القرض التي تصل إلى 30 سنة، كما أن العائد قد يطول بعد التحصيل حسب مدة القرض.

إن تمويل القروض السكنية كان محتكرا في الجزائر تماما من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى غاية 1999، وذلك طبقا لمبدأ التخصص البنكي الذي كان سائدا آنذاك

وعلى الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية) البنوك (كان مسموح لها في بداية التسعينيات المشاركة في تمويل السكن الترقوي، إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ماعدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي (CPA) وبنك التنمية المحلية (BDL) من ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله.

وخروجا من مبدأ التخصص البنكي، فإن استعمال التمويل العقاري لم يقتصر على C.N.E.P بنك فقط فأصبحت بنوك أخرى تمارس هذا النشاط هي بنك التنمية المحلية والقرض الشعبي الجزائري.

#### ب- المقترض:

هو من يحصل على التمويل، وقد يكون المشتري في حالة استخدام التمويل في شراء عقار مبني، كمنزل سكني، أو مقر لمزاولة عملية البناء والترميم أو تحسين بناء قائم.

<sup>1</sup> سمية شيخة، مرجع سابق، ص 2.

قد تدخل أطراف أخرى في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيبقى الاتفاق على عاتقهم بالتزامات أو يقرر حقوقاً في مواجهة الأطراف الأخرى.

فإذا كان التمويل لغرض آخر غير شراء عقار قائم، كاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المقترض أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، يتعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بين المقترض وبين الممول (البنك) وبين أي طرف يكون له شأن في هذا الاتفاق كالمقاول الذي يتولى أعمال البناء أو الصيانة، مع العلم أن هذا التدخل للطرف الثالث ليس التزام أو أمراً مفروضاً، بل خاضع لاتفاق الأطراف.

المطلب الثاني : الصندوق الوطني للسكن CNL وشركة SRH

أولاً: الصندوق الوطني للسكن (CNL).<sup>1</sup>

أ- تعريف الصندوق: هو مؤسسة عمومية صناعية وتجارية (EPIC) أنشأ من طرف وزارة السكن من خلال المرسوم من وزارة السكن رقم 91-145 في 12 مارس 1991 وذلك من أجل المساعدة على الحصول على ملكية سكن.

و قد أسند للصندوق الوطني للسكن المهام الرئيسية التالية:

- تسيير إعانات ومساهمات الدولة في مجال الإسكان خاصة السكنات ذات الطابع الاجتماعي والسكن الاجتماعي وامتصاص السكن القصديري وإعادة الهيكلة العمرانية و ترميم و صيانة البنيات
- ترقية كل أشكال التمويل المتعلقة بالسكن خاصة ذات الطابع الاجتماعي منه، بتدبير وتسخير موارد مالية غير مرتبطة بالميزانية.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في 12 ماي 1991 والمتضمن المهام الجديدة التي أسندت إلى الصندوق الوطني للسكن في المادة الخامسة و التي حددت كالتالي:

- المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن.
- إدارة الأسهم والمساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات أو تخفيض نسبة الفائدة.
- النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير مرتبطة بالميزانية وتجنيدھا.

<sup>1</sup> بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، 2010-2011، ص 163.

- القيام بتدبير تمويلات متوسطة الأجل عن طريق البنوك والمؤسسات المالية الأخرى لبرامج بناء مساكن اجتماعية.
  - التكفل بكافة العمليات و الأعمال الخاصة ذات الصلة بمهامه والتي قد تسندها الخزينة اليه، ويتولى لحساب الدولة، بالتعاون مع الجماعات المحلية وأصحاب المشاريع والمتعهدين بالترقية وكذا المستفيدين بصفة فردية من الإعانات، بتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة برامج السكن الاجتماعي والايجاري للمواطنين ذوي الدخل الضعيف.
  - برامج سكنية مدعمة موجهة للفئات التي لا يتجاوز دخلها عن 40000 دينار جزائري.
  - برامج سكنية مدعمة ترقية التي ضبطت في إطار شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية منها: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، والبنك الوطني الجزائري (BNA)، و تأخذ شكل دعم من طرف الدولة يضاف للمستفيدين من القرض.
  - برامج سكنية موجهة للبيع بالايجار.
  - برامج امتصاص السكن القصدي و ترميم البناءات.
  - برامج لاعانة السكن الريفي.
- ب- المتعاملون مع الصندوق:** يتعامل الصندوق الوطني للسكن في اطار نشاطاته مع:
- أصحاب المشاريع العمومية: مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات البناء وال عمران.
  - المجالس الشعبية والبلدية.
  - المتعهدون العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL)، دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، مؤسسات تطوير السكن العائلي (EPLF)، والوكالات العقارية... الخ
  - المتعهدون العقاريون الخواص، الشركات المدنية والعقارية، والتعاونيات العقارية.
  - البنوك التجارية المانحة للقروض العقارية (BNA, BDL, CPA, CNEP).
- وفيما يلي جدول يوضح ما مدى مساهمة الصندوق الوطني للسكن في تمويل قطاع السكن للفترة الممتدة ما بين سنة 2009 و 2013.

الجدول رقم (II-10): انجازات الصندوق الوطني للسكن 2009-2013

الوحدة: مليار دينار جزائري

الصيغ	السنة	2009	2010	2011	2012	2013	المجموع
سكن عمومي إيجاري		98.92	156.84	175.84	208.96	264.39	1080.67
اجتماعي تساهمي / السكن الترقوي المدعم		6.72	11.51	15.32	15.17	16.60	65.32
البيع بالإيجار (عدل / ص. و. ت. إ.)		13.21	8.72	7.99	3.21	8.48	41.61
السكن الريفي		43.99	49.98	50.99	67.12	118.94	331.02

المصدر: www.cnl.gov.dz تاريخ الاطلاع: 14 افريل 2015.

من خلال قراءة أولية للمعطيات التي جاء بها الجدول أعلاه نلاحظ أن الصندوق الوطني للسكن في الفترة ما بين سنتي 2009 و 2013 ساهم بقوة في دعم السكن العمومي الإيجاري حيث قدم ما قيمته 1080.67 مليار دينار جزائري في مدة خمس سنوات، و يأتي في المرتبة الثانية من حيث التمويل السكن الريفي حيث خصص له 331.02 مليار دينار، ومنه نستنتج ان الصندوق يتماشى مع سياسة الدولة في تشجيع سكان الريف على الاستقرار بالمناطق الريفية.

ثانياً: شركة إعادة التمويل الرهنى SRH.

أ- تعريفها: تعد شركة إعادة التمويل الرهنى مؤسسة مالية غير بنكية، معتمدة من طرف بنك الجزائر، وهي شركة تتخذ شكل شركة المساهمة ذات طابع اقتصادي انشاؤها في 29 نوفمبر 1997 براس مال إجتماعي قدره 3.29 مليار دينار جزائري مكون من 658 سهم بقيمة إسمية تقدر بـ 5 ملايين دينار للسهم، بعدها تم رفع عدد أسهمها الى 833 سهم بقيمة اجمالية قدرها 4.165.000.000 دج موزعة بين مساهمين هم كالاتي:

• 54.41 % من راس مالها محجوز من طرف البنوك العمومية " البنك الخارجي الجزائري، البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي، بنك التنمية المحلية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط"

• 30.39 % للخزينة العمومية

• 15.20 % لوكالات التأمين ممثلة في " الشركة الجزائرية لتأمينات النقل CAAT، الشركة الجزائرية للتأمين CAAR، الشركة الوطنية للتأمين SAA".<sup>1</sup>

هي مؤسسة مالية تتدخل على المستوى السوق الثانوية، تخضع من الناحية القانونية لإحكام النصوص التشريعية والقانونية التالية:<sup>2</sup>

✓ الأمر 59-75 الصادر في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالأمر رقم 08/93 المؤرخ في 1993/04/25 والأمر 27/96 المؤرخ في 1996/12/09 المتعلق بالقانون التجاري الصادر في 27 افريل 1993 .

✓ الأمر 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض .

✓ الأمر 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم وتسيير وخصوصية المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي.

✓ قرار بنك الجزائر والقانون التأسيسي للشركة الموثق في 1997/10/17.

عدل القانون التأسيسي للشركة بعد مصادقة مجلس النقد و القرض في دورته العادية بتاريخ 2002/01/17.

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من اجل تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية التي يشار إليها بالوسيط المعتمد في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.

ب- **صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني:**<sup>3</sup>

وسعت شركة إعادة التمويل الرهني عمليات إعادة التمويل للبنوك العاملة في الجزائر في إطار إستراتيجية حكومية واسعة تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر التي تعرف فجوة كبيرة بين العرض والطلب.

بموافقة من البنك المركزي والخزينة العمومية، تسعى شركة إعادة التمويل الرهني تيسير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين، ومساعدة البنوك على احترام شروط السلامة ومعايير الملائة المفروضة من السلطات

<sup>1</sup> عمار بوطوكوك، دور التورق في نشاط البنك، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص ص 99-100.

<sup>2</sup> بوحفص جلاب نعاية، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مقال منشور في مجلة المفكر، العدد الخامس، ص 356.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص ص 357-358.

النقدية الجزائرية، لان القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والمتاجرة، وشركة إعادة التمويل الرهني تشتري القروض العقارية والسكنية التي تقدمها البنوك التجارية العمومية أو الخاصة العاملة في الساحة للمواطنين.

فهي هيئة مالية تعمل على تدعيم نوعية وفعالية التمويل العقاري، والبرامج الداعمة لسياسة التمويل والإطار القانوني لتفعيل ذلك، لمواجهة استفحال أزمة السكن، عن طريق نظام تمويل مصرفي سليم يسمح بالحصول على السكن بتمويل من المصارف بعد أن أصبح للمؤسسات المصرفية الحرية في القيام بدور التمويل السكني و تسيير لجوء المصارف لشركة إعادة التمويل الرهني، التي اعتبرت احد أهم الإجراءات المتميزة لمعالجة أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر، وعموما يمكن تلخيص مهامها في:

- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية وحتى الأجنبية المقيمة في الجزائر لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكن مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري.

- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني.
- إن نشاطها يدعم نشاط البنوك، و ينعكس إيجابا عليها، كما يؤدي نشاطها إلى إضفاء حركية كبرى في السوق المالية، ويوفر عرضاً جيداً لتحريك السوق، وفرصاً مجدية للاستثمار في سنداها.

### ج- أساسيات نظام إعادة التمويل الرهني:<sup>1</sup>

إن نظام إعادة تمويل محفظة الديون الرهنية، الذي تقدمه الشركة يعد من بين الحلول المباشرة و الحقيقية التي تواجهها البنوك حين تتورط أكثر فأكثر في منح القروض السكنية، لان هذا النظام يوفر موارد ذات آجال متوسطة وطويلة، ففي كل مرة يجد البنك نفسه بحاجة للسيولة و لتصحيح نسبة الملاءة لديه تنفيذاً لتعاليم " البنك المركزي"، في إطار احترام المعايير الاحترازية والحذر.

إن موارد المالية لدى "شركة إعادة التمويل الرهني" تأتي من السوق المالية، وتحديداً عن طريق إصدار سندات قروض ذات فترة استحقاق طويلة، تسمح للبنوك القيام بوظائف مربحة لسيولتها القابلة للتحرك بسهولة، أي تسهيلها بسرعة كلما دعت الحاجة كما يوفر هذا الأداء فرصاً للبنوك لتوظيف الفائض لديها من السيولة في السندات التي تصدرها الشركة.

<sup>1</sup> بوحفص جلاب نعاة، مرجع سابق، ص 358.

إن شركة إعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الإقراض السكني مباشرة، إنما تدعم نشاط البنوك لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عرضاً جيداً لتحريك السوق، وفرصاً مجدية للاستثمار في سنداها.

### المطلب الثالث: شركة "SGCI" وصندوق "FGCMPI"

#### الفرع أولاً: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

أ- التعريف: هي مؤسسة عمومية اقتصادية، أنشأت في 5 أكتوبر 1997، وتعد شركة تأمين ذات رأس مال اجتماعي مقدر بـ 300 مليار دينار جزائري، انطلقت في أنشطتها 01 جويلية 1998 قد قدمت أول تقرير سنوي لها في 1999، ويتكون المساهمون فيها من مجموعة من البنوك (البنك الخارجي الجزائري، البنك الوطني الجزائري للقرض الشعبي، البنك الفلاحة والتنمية الريفية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) وتضم مجموعة من شركات التأمين مثلها مثل شركة ضمان القرض العقاري بالإضافة إلى الصندوق المركزي لإعادة التأمين CCR.

تتمثل المهمة الأساسية لهذه الشركة في ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية حيث تضمن التمويلات الرهنية الممنوحة للمقترضين في مجال السكن، ضماناً بسيطاً موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض، وضمناً كلياً أو شاملاً موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقت (التأخر في تسديد المستحقات) لأربعة استحقاقات متراكمة، أو لستة استحقاقات غير متراكمة، في نفس الوقت مع الإعسار النهائي. ويمكن لها كذلك أن تتكفل بتأمين الوفاة أو العطب المطلق للمقترض وكذا بالتأمين عن الحريق المتعلق بالأموال محل الرهن كما تسهر هذه الشركة على مراقبة تسيير المؤسسات المقرضة فيما يخص المنازعات، مع حق المتابعة عن قرب لعملية تحصيل القروض المضمونة من طرفها.<sup>1</sup>

#### ب- أهداف شركة ضمان القرض العقاري SGCI:<sup>2</sup>

تهدف شركة ضمان القرض العقاري الى:

- إعطاء الضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني.
- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية.
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون.

<sup>1</sup> عمار بوطوك، دور التوريق في نشاط البنك، مرجع سبق ذكره، ص 99.

<sup>2</sup> عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009، ص 101.

- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء، وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن ان ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

### الفرع الثاني: صندوق الضمان الكفالة المتبادلة "FGCMPI"

أ- التعريف: هو صندوق وضع تحت وصاية وزير السكن، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي انشأ في 03 نوفمبر 1997 وهو صندوق ذو طابع تعاوني وليس له هدف تحقيق الربح.<sup>1</sup>

### ب- مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:<sup>2</sup>

يتمثل دور الصندوق في: ضمان التسديدات الي يدفعها المشتركون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء التصاميم، لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق اکتتاب تأميننا لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع.

كما نصت المادة 11 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على انه:

"يتعين على المتعامل العقاري في عمليات بيع على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى الصندوق والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به وترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم"

### ج- موارد الصندوق والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية "FGCMPI":<sup>3</sup>

تتكون موارد الصندوق من:

- حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان.
- الإيرادات المالية للودائع والتوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات و الوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.
- كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجات الخزينة.

<sup>1</sup> موقع الصندوق والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية <http://www.fgcmpt.org.dz>

<sup>2</sup> عرعار الباقوت، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 105.



## خلاصة الفصل:

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل توصلنا إلى أن الجزائر بعد الاستقلال ورثت جملة الأزمات الاقتصادية المختلفة التي خلفها المستعمر الفرنسي وفي مقدمتها أزمة السكن، وكان لزاماً على الحكومة الجزائرية وضع إستراتيجية للخروج من هذا الوضع وعمل مشاريع سكنية من شأنها تخفيف الأزمة ورفع المستوى المعيشي للأفراد لما للسكن من أهمية كبيرة على حياة الفرد، فالحكومة برمجت عدة مخططات سخرت لها كل الوسائل المادية والمعنوية من أجل إنجاحها تلك البرامج، وعلى هذا الأساس أنشأت عدة مؤسسات مالية كالصندوق الوطني للسكن وغيره من المؤسسات التي تعمل على هدف رئيسي ألا وهو توفير الموارد المالية للنهوض بقطاع السكن وإيجاد مخرج لهذه الأزمة، كذلك قامت الحكومة بعدة إصلاحات وسن الكثير من القوانين لخدمة السياسة السكنية ومتابعتها لوضعها في المسار الصحيح خدمةً للتنمية الاقتصادية أولاً وخدمة للمواطنين ثانياً.

## الفصل الثالث

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

-وكالة تيسمسيلا-

**تمهيد:** يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك- احد أضلاع النظام المصرفي الجزائري التي تخصص مجالها وبشكل أساسي في عملية التنمية الاقتصادية، وذلك من خلال دعم وتمويل البنى التحتية التي هي أساس قيام اقتصاد مزدهر ومتطور، ويعد هذا البنك من البنوك التي تحاول المساهمة في حل عدة مشاكل وفي مقدمتها أزمة السكن، ومن صور التمويل الذي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نجد القروض السكنية التي تعتبر من المنتجات التي يقدمها، وبالرغم من المخاطر التي واجهته عند منحه لهذا النوع من القروض إلا انه حقق نتائج جد هامة ومعتبرة ممثلة في جلب عدد كبير من الزبائن نحو البنك، خاصة بعد أن وسع تعاملاته مع جهات ومؤسسات أخرى ساهمت بدورها في التقليل من المخاطر هذه الشركات ممثلة في شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) وشركة ضمان القروض (SGCI)، وللتفصيل أكثر في تقييم مساهمة CNEP Banque في تمويل قطاع السكن قمنا بتقسيم هذه الدراسة التطبيقية إلى ثلاث مباحث:

حيث يختص المبحث الأول بتقديم عرض حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من نشأة و مراحل التطور... الخ، أما فيما يخص المبحث الثاني فسنقوم من خلاله التعرف على كل ما يقدمه الصندوق من منتجات للمساهمة في تمويل قطاع السكن لولاية تيسمسيلت، أما المبحث الثالث فهو عبارة عن دراسة تطبيقية لطلب قرض عقاري لأحد زبائن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيسمسيلت.

:

### المبحث الأول: لمحة عامة حول cnep-Banque

يتكون النظام المصرفي الجزائري من عدة بنوك متواجدة في التراب الوطني، وكل بنك من هته البنوك له هيكل تنظيمي خاص به ونظام يتبعه، بحيث أن كل بنك يتكون من العديد من الوكالات التي تكون خاضعة لإدارة المديرية العامة، من خلال ما سبق ذكره سنقوم بدراسة مفصلة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عرف إعادة هيكلة حول من خلالها من مجرد صندوق إلى البنك له جل خصائص البنوك الأخرى.

### المطلب الأول: نشأة وتطور cnep-Banque

#### أولاً: تعريف الصندوق

بمجرد قراءة تسمية البنك يفهم دوره ألا وهو إدخال الأموال من اجل الاحتياط من الأخطار المجهولة وغير محتملة الوقوع، أي أن المدخر يلجأ إلى هذا البنك بهدف توفير أمواله مقابل فائدة معينة. تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 على أساس شبكة صندوق التضامن للولايات والبلديات الجزائرية ويتمثل مهامه في جمع التوفير، وهو مؤسسة ذات أسهم برأسمال 14.000.000.000 دج الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر العاصمة.

أول وكالة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط افتتحت أبوابها يوم 1 مارس 1967 بتلمسان في حين تم تسويق دفتر الصندوق الوطني للتوفير منذ سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد.<sup>1</sup>

#### ثانياً: مراحل تطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.<sup>2</sup>

لقد مر البنك بعدة مراحل نذكر منها :

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

#### • تشجيع تمويل السكن 1971-1979

في أبريل 1971 أصدرت تعليمة تكلف بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لتمويل مشاريع إنجاز السكنات باستعمال موارد الخزينة العمومية، بالتالي تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك للسكن،

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسميسلت-.

<sup>2</sup> [http://www.cnepanque.dz/ar/index\\_ar.php?page=historique](http://www.cnepanque.dz/ar/index_ar.php?page=historique).

وأمام حافظ الحصول على سكن في إطار برنامج الصندوق نتجت زيادة في ادخار العائلات وبالتالي ارتفعت الموارد المالية، وفي نهاية سنة 1975 تم بيع أول السكنات لصالح مالكي دفاتر التوفير وشهدت سنة 1979 تطور في عدد وكالات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لتشمل 46 وكالة عملية.

• الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مرحلة عشرية الثمانينات.

في هذه المرحلة أضيفت مهام أخرى للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ويتعلق الأمر بتقديم القروض العقارية للخواص وذلك بهدف بناء سكنات وتمويل السكن الترقوي وذلك حصريا لصالح الموفرين، وفي 31 ديسمبر 1988 تم بيع 11590 مسكن في إطار بلوغ الملكية، كما اتبع الصندوق سياسة تنوع القروض الممنوحة، لاسيما المهن الحرة، عمال قطاع الصحة وتعاونيات الخدمات والنقل، كما توسعت شبكة الصندوق حيث بلغ عدد وكالاته 120 وكالة و 47 وكالة ولائية و 73 وكالة ثانوية.

• الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد قانون النقد والقرض

أ - وضع قانون النقد والقرض 1990

بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد في جمع المدخرات بالجزائر وذلك نظرا لأهمية مبالغ موارد التوفير التي تم جمعها بالنسبة لـ 135 وكالة و 2652 مكتب بريد متواجد وذلك إلى غاية 1990/12/31 بمجموع 82 مليار دج (من بينها 34 مليار دينار على دفاتر التوفير العملة الصعبة) وقدرت قيمة القروض الممنوحة للخواص إلى غاية نفس التاريخ بـ 12 مليار دينار جزائري لمجموع 80.000 قرض.

ب- في سنة 1997 غير الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظامه الأساسي بحيث توسعت أعماله ومهامه من مجرد صندوق إلى بنك يحق له القيام بكل العمليات البنكية ماعدا عمليات التجارة الخارجية.

ج- 31 ماي 2005 تمويل الاستثمارات في قطاع العقار قررت الجمعية الغير عادية بإعطاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك- إمكانية تمركز أكثر في تمويل البناءات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء لاسيما لإنجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني، إداري و حتى صناعي، أيضا البناءات التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية والثقافية.

د- قرار إعادة التمركز الاستراتيجي للصندوق من طرف الجمعية العامة العادية وهذا في 28 فيفري 2007 وجاءت هذه الخطوة بالسماح لبنك بمنح:

• القروض العقارية للخواص.

• القروض الرهنية المقررة بالنصوص القانونية السارية المفعول لدى البنك.

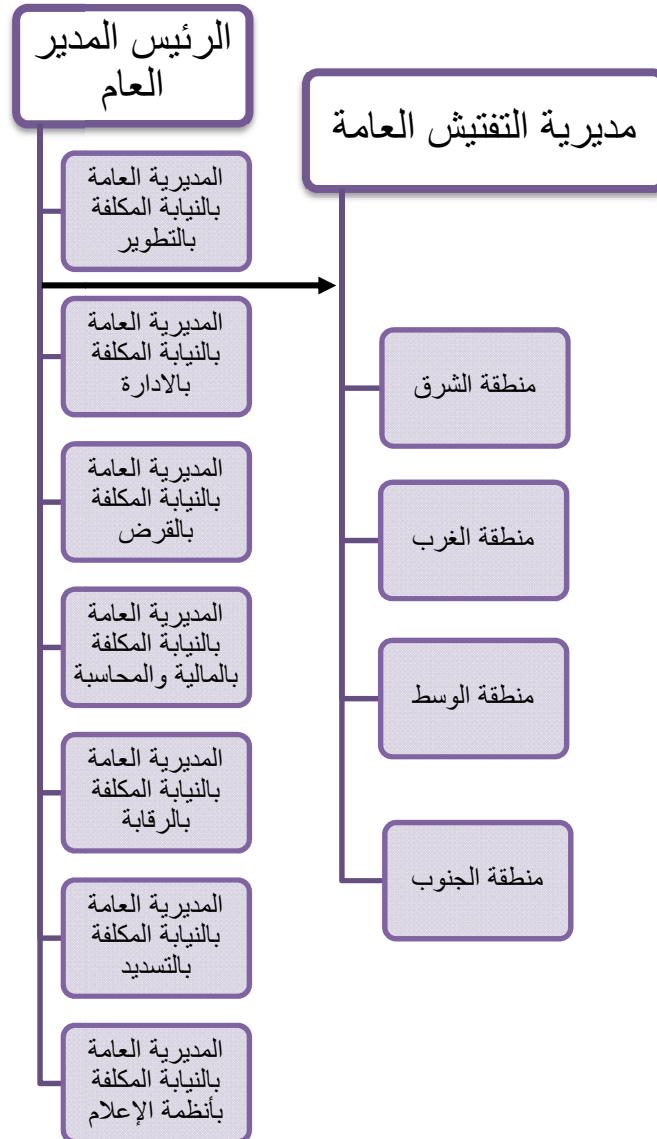
• القروض الاستهلاكية.

كما تم تنفيذ قرار منح أولوية الإقراض للموفرين بصفة أساسية وبصفة ثانوية للغير الموفرين كذلك عمل الصندوق على تمويل برامج انجاز السكنات وشراء الأراضي وهذا حصريا للموفرين فقط.

المطلب الثاني: دراسة الهيكل التنظيمي لـ cnep-Banque

يضم الهرم التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة من المديريات العامة تقوم كل واحدة منها بمهام عدة، وتسهر من اجل السير الحسن لمختلف نشاطاتها داخل البنك، وفيما يلي عرض لمختلف المديريات التي تشكل الهيكل التنظيمي للصندوق.

الشكل (III-01): الهيكل التنظيمي العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:



Source : <http://www.cnepbanque.dz>

كل المديرية العامة التي جاءت في الهيكل التنظيمي العام السابق تعمل بدورها على تنظيم مجموعة من المديرية التي تكون تابعة لها، والجدول التالي يبين ويشرح كيف ذلك.

الجدول رقم (III-01): شرح المديرية العامة بالنيابة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

1- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير	2- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة
مديرية التسويق والنشاط التجاري مديرية التوقعات ومراقبة التسيير مديرية شبكات الاستغلال مديرية الدراسات	مديرية الإدارة والوسائل مديرية الموارد البشرية مديرية المحافظة على الأملاك مركز الدراسات البنكية المطبقة
3- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض	4- المديرية العامة المكلفة بالمالية والمحاسبة
مديرية تمويل المقاولين مديرية قروض الخواص مديرية النشاط التجاري/القروض مديرية تمويل المؤسسات مديرية الترقية العقارية	مديرية التوفير مديرية المحاسبة مديرية المالية مديرية التطهير
5- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة	6- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد
مديرية مراقبة التوفير مديرية مراقبة التعهدات مديرية مراقبة المحاسبة مديرية الإفتحاص الداخلي	مديرية التسديد مديرية الدراسات القانونية للتنظيم والمنازعات
7- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام	
مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام مديرية التنظيم والمناهج والجودة مديرية التكنولوجيات الجديدة للإعلام والاتصال مديرية الاستغلال ومساعدة المستعملين مديرية وسائل الدفع	

Source : www.cnepbanque.dz

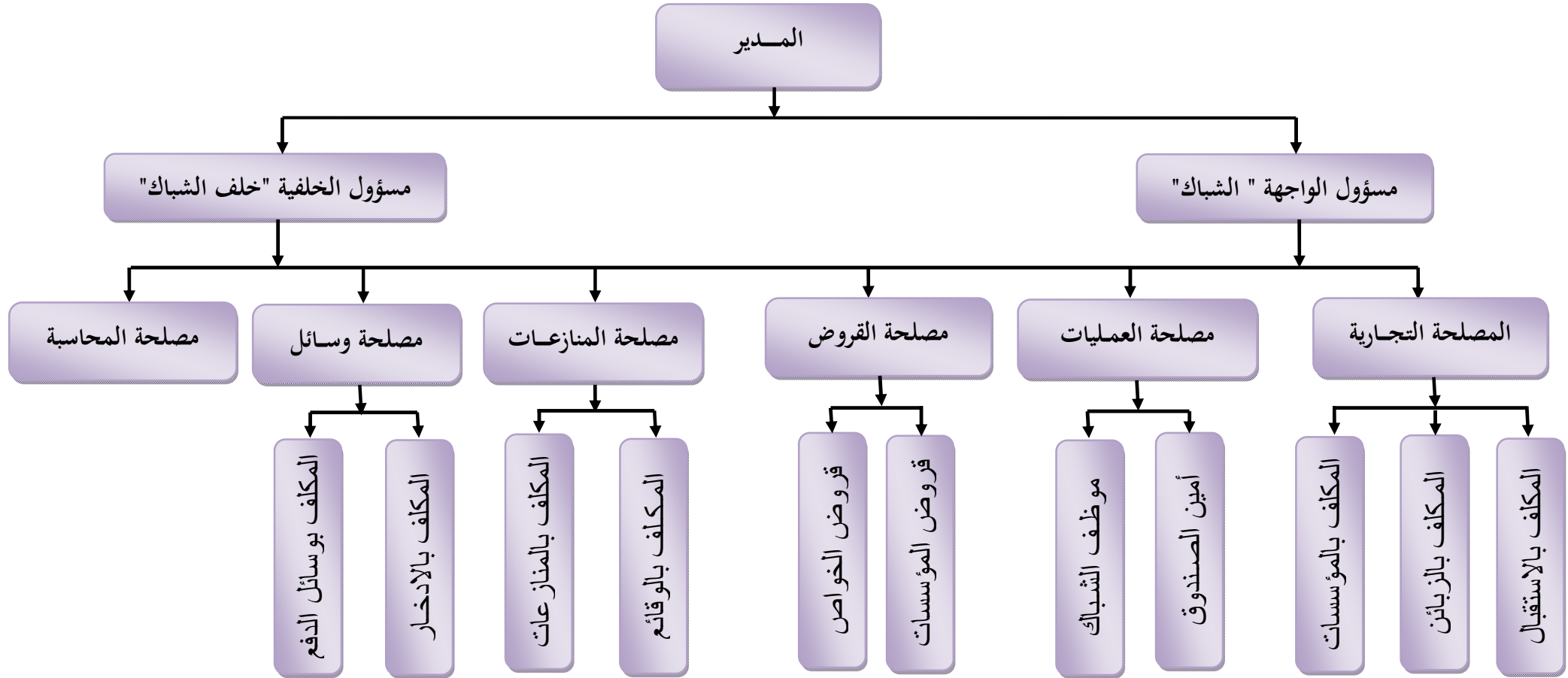
نستنتج من خلال الجدول أعلاه أن كل مديرية من المديريات العامة مكلفة بعدة مهام، فعلى سبيل المثال نأخذ المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض فنجد أنها تضم مديريات أخرى تقوم بعمليات مختلفة، كمديرية تمويل المقاولين التي تعمل على توفير الموارد المالية لهم، ومديرية قروض الخواص التي تمد الخواص بالقروض لتمويل مختلف مشاريعهم وإلى غير ذلك هناك مديريات أخرى كل واحد منها مسؤولة عن دور معين.

## 2- الهيكل التنظيمي لـ cneq-Banque وكالة تيسمسيلت

أ- تأسس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسمسيلت- في 17 مارس من سنة 1985، يضم هذا البنك 17 عامل، وعلى ستة مصالح " المصلحة التجارية، مصلحة العمليات، مصلحة القروض، مصلحة المنازعات، مصلحة الوسائل، مصلحة المحاسبة" تعمل هذه المصالح على تنظيم مختلف العمليات البنكية وفيما يلي الهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيسمسيلت - .



الشكل (III-02): الهيكل التنظيمي لـ cneq-Banque - وكالة تيسمسيلت-



المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة تيسمسيلت

فيما يلي شرح العناصر المكونة للهيكل التنظيمي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-وكالة تيسمسيلت<sup>1</sup>

أ- **المصلحة التجارية:** وهي المصلحة التي تعنى باستقبال الزبائن ومرافقتهم وتوفير سبل الراحة، كذلك على مستوى هذه المصلحة يتم يُتكفل بالمؤسسات.

ب- **مصلحة العمليات "التوفير":** هي مصلحة تقوم بعمليات سحب وإيداع الأموال في حساباتهم الخاصة، كما تقوم بفتح الحسابات البنكية سواء كانت حسابات التوفير أو حسابات تجارية

ج- **مصلحة القروض:** تقوم باستقبال ملفات طلب القروض العقارية، كذلك على مستوى نفس المصلحة يتم فيما بعد منح القروض إن قبول الطلب من طرف اللجنة المختصة بالدراسة، سواء كانت هذه القروض للخواسب أو للمؤسسات، طبعاً الهدف من وراءها بناء أو ترميم، توسيع أو شراء سكنات جاهزة أو في طور الانجاز، كما تقدم هذه القروض حتى من أجل الاستثمار في بناء السكنات لدى مرقين عقاريين أو وكالات عقارية.

د- **مصلحة المنازعات:** تعتبر هذه الأخيرة الممثل القانوني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فعلى مستوى هذه المصلحة تقوم عملية متابعة الأشخاص الذين امتنعوا عن تسديد أقساط القرض العقاري الذي استفادوا منه وتكون المتابعة أولاً بإرسال إنذار للمستفيد بعد ذلك المتابعة القضائية التي تتم بواسطة المحضر القضائي وتكون مصاريف القضية على عاتق الزبون، وفي حالة عدم تسديد المبالغ المستحقة سوف تتم عملية حجز على العقار المرهون.

هـ - **مصلحة الوسائل:** هي المصلحة التي يقوم عملها بتجميع المدخارات من الزبائن، كذلك يقام على مستواها إدارة عملية الدفع.

و- **مصلحة المحاسبة:** يتم على مستوى هذه المصلحة تسجيل كل العمليات البنكية اليومية في دفتر الجرد اليومي وذلك تفادياً للوقوع في الخطأ.

### المطلب الثالث: مهام وأهداف cnep-Banque

يعمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تجميع الموارد المالية الفائضة عن حاجة المواطنين لتستخدم بعد ذلك في عملية التنمية الاقتصادية وفقاً لمهام وأهداف مسطرة مسبقاً وفيما يلي أهم المهام والأهداف التي يسهر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من تحقيقها:

<sup>1</sup> مكتب مصلحة القروض ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيسمسيلت-

### أولاً: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>1</sup>

في 31 ماي 2005 عقد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط جمعية عامة طارئة، وذلك لتحديد المهام الجديدة الممكن القيام بها، بغض النظر عن المهام الكلاسيكية التي يوفرها البنك من قبل، فخرجت الجمعية العامة بعدة نتائج أهمها إمكانية تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في عملية تمويل المنشآت والنشاطات التي لها علاقة بالبناء، خاصة تلك المشاريع العقارية ذات الطابع الصناعي أو الإداري، بالإضافة إلى المشاريع التي تخص القطاعات السياحية، الصحية، التربوية، الثقافية.

وفي 28 فيفري من سنة 2007 تم عقد جمعية عامة عادية هذه المرة، وذلك لدراسة تموقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في السوق المصرفية الوطنية، فكانت النتائج المتوصل إليها تنص على إسناد مهام أخرى له مع الإبقاء على المهام السابقة، وفيما يلي المهام الجديدة التي خرجت بها الجمعية:

- تعبئة الادخارات واستثمارها.
- تسيير الصناديق الخاصة بالجماعات المحلية.
- تمويل الجماعات المحلية لأجل إنجاز البناءات القاعدية.
- المشاركة في تمويل التعاونيات الهادفة الى الحياة العقارية.
- منح القروض لغير المدخرين بشروط خاصة من أجل البناء والترميم، وتعد هذه التعليمات الأهم من بين ما جاءت به الجمعية العامة لما لها من فائدة على البنك وعلى المستفيدين.

### ثانياً: أهداف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>2</sup>

بعد المهام الجديدة التي أسندت إليه باشر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بوضع مخطط استراتيجي يهدف إلى تحسين أداء البنك في ميدان التمويل العقاري وتجسيد هذه المهام الموكلة إليه على أرض الواقع وذلك تحت شعار – تتمين عمل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – في الميدان. فأساس هذا المخطط يمكن تقسيمه إلى شقين:

#### 1- فيما يخص جمع الادخار فهو يهدف إلى:

- المواصلة في جمع الادخار والعمل على تحسينه، أي رفع من حصته السوقية خاصة جمع الادخار على المدى الطويل.

<sup>1</sup> محمد آيت محمد، دراسة المزيج التسويقي للخدمات المصرفية- حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- الجزائر-، رسالة ماجستير، قسم العلوم التجارية، فرع تسويق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008-2009، ص 107.

<sup>2</sup> محمد آيت محمد، المرجع نفسه، ص 108.

- العمل على تطوير الشيكات من خلال طرح الشيكات الممغنطة، الحساب الجاري البريدي، وهذا يتطلب من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط توفير وسائل اتصال جد فعالة.
- توفير سيولة لمواجهة الطلبات المستمرة على القروض العقارية .

## 2- فيما يخص منح القروض:

يهدف المخطط الاستراتيجي إلى المحافظة على الريادة التي يحتلها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في مجال تمويل المشاريع العقارية ولن يتحقق هذا الاستمرار في النجاح إلا بـ :

- تحسين جودة الخدمات والمنتجات المصرفية المقدمة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مع إعطاء أهمية أكثر لانشغالات العملاء ومحاولة إيجاد حلول لها، كتقليص مدة دراسة ملفات طلب القروض العقارية.
- تنمية قطاع السكن بمختلف صيغه.
- محاولة المساهمة للقضاء على مشكل السكة.

## المبحث الثاني: منتجات cneq-Banque ومدى مساهمته في تمويل قطاع السكن

قبل أن نذكر مختلف القروض العقارية التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- ومساهمته في تمويل قطاع السكن، سنتطرق إلى أنواع المدخرات التي يحصل عليها البنك والتي تعتبر كمدخلات له، بحيث يتم تحويلها إلى مخرجات "منتجات" يحصل عليها الزبائن وبمعدلات مختلفة حسب نوعية القرض المستفاد منه.

### المطلب الأول: أنواع صيغ الادخار لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تتجلى صور صيغ الادخار في نوعين هما: ودائع لدى الطلب وودائع لأجل<sup>1</sup>.

#### أولاً: الادخار عند الطلب

يتمثل الادخار عند الطلب في صيغتين يتمثلان في دفتر ادخار للحصول على سكن (LEL)، ودفتر ادخار شعبي (LEP).

أ- دفتر ادخار من اجل السكن (LEL): تم ضم هذا النوع من صيغ الادخار منذ أن أنشأ الصندوق، ويسمح هذا النوع من الدفاتر حصول المدخر على المبلغ المودع وفوائده عند الطلب، أو إمكانية الحصول على سكن اجتماعي ضمن مخطط الادخار طبعاً مع توفر الشروط التالية:

- أقدمية دفتر الادخار والتي يجب أن تكون مدتها سنتين فما فوق.

<sup>1</sup> دليل اقتناء القروض، للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسميسيلت- 2015.

- على أن يكون في الدفتر مبلغ لا يقل عن مستوى 5000 دج.
- يجب أن تبلغ قيمة الفوائد المتراكمة 1000 دج على الأقل.

ويستطيع كل الأشخاص الطبيعيين فتح مثل هذا النوع من الدفاتر وبالنسبة للأشخاص القصر تقديم ترخيص عائلي، ويقدر معدل الفائدة المطبق على هذا النوع من دفاتر الادخار 2% كمعدل سنوي.

ب- دفتر الادخار الشعبي (LEP): تم إدراج هذه الصيغة الجديدة في سوق الادخار في الجزائر بغية تحفيز المواطنين على الادخار أكثر وزيادة حجم المدخرات، ويعد هذا النوع من الادخار معفي من الضرائب، كما يمكن فتح دفتر الادخار الشعبي عند أي وكالة تابعة لشبكة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك- ويمكن تعريف الادخار الشعبي على انه ادخار حر في الإيداع والسحب مبالغ غير محدودة، كما يتيح هذا الدفتر لصاحبه الحصول على أقل الامتيازات عند استفادته من قرض عقاري، وتبلغ القيمة الأدنى للادخار في هذا الدفتر 10000 دج، كما تطبق فائدة قيمتها 2.5% سنوياً.

#### ثانياً: الادخار لأجل

وينقسم هذا النوع إلى شكلين هما ودائع لأجل من اجل الحصول على سكن (dépôt à terme logement)، وودائع لأجل بنكية (dépôt à terme banque).

أ- ودائع لأجل السكن : طبق هذا النوع من الادخار حديثاً ومن خلاله تتم عملية إيداع وديعة وتتم عملية تجميدها لفترة معينة، ويخص هذا النوع فقط الأشخاص المعنويين (منظمات، مؤسسات، جمعيات، الخ)، ويقدر المبلغ الأدنى للحصول على هذا النوع من الدفاتر 500.000 دج، وتحسب الفوائد بمعدل تصاعدي حسب المدة.

ب- ودائع لأجل البنك: يستفيد من هذا النوع من الودائع كل الأشخاص المعنويين والطبيعيين، ويقدر الحد الأدنى لفتح هذا النوع من الدفاتر 50.000 دج، وتحسب الفائدة بمعدل فائدة تصاعدي وذلك حسب مدة الادخار، ومن بين الامتيازات التي يقدمها البنك للمدخرين مقارنة مع غير المدخرين هي أن يدفع المدخر فائدة اقل من الأخر على القرض المستفاد منه.

وسوف نوضح ذلك أكثر في الجدول التالي:

الجدول رقم (III-02): تحديد معدل الفائدة بحسب طبيعة المدخرين "في حالة القرض"

نوع القروض	الفائدة	بناء السكن	توسيع السكن	تعليبة السكن	ترميم السكن	شراء سكن من طرف مساكن عقاري	شراء سكن من طرف الخواص	شراء عن طريق البيع فوق مخطط	شراء قطعة أرض	شراء محل جديد
المدخرين LEL	5.75%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
المدخرين LEP	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
غير المدخرين	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%

المصدر: دليل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - 2015

من الجدول السابق نلاحظ أن النسب تختلف باختلاف صيغ الادخار فالشخص المدخر لأمواله بغرض السكن يستفيد من تخفيضات في حالة طلبه لقرض عقاري مقارنة بغيرهم من المدخرين، ومنه بهذه السياسة نقول أن البنك يقوم بتشجيع الادخار من اجل السكن.

وتوجد اتفاقية أبرمت بين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - ووزارة الدفاع في 12 جويلية 2012، هذه الاتفاقية تقول يحق للمتقاعدين مع وزارة الدفاع الاستفادة من القروض العقارية بمعدل فائدة منخفض نسبته 4.5%.

وفي حالة الادخار يستفيد المدخر من فائدة قدرها 2% على كل 10.000 دج سنوياً بالنسبة للمدخرين LEL، و 2.5% على كل 10.000 دج سنوياً بالنسبة للمدخرين LEP.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> معلومات مقدمة من طرف المكلف بالدراسات والقروض البنكية.

المطلب الثاني: القروض التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يقوم البنك بتقديم قروض متعددة و فائدة مختلفة وفيما يلي نستخلص مختلف القروض العقارية التي يمنحها

الجدول رقم(III-03): أنواع القروض وقيمتها ومدتها الممنوحة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

مدة القرض	قيمة القرض	معدل الفائدة			أنواع القروض
		غير مدخرين	المدخرين		
			LEP	LEL	
30 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 36 شهراً.	90% من المبلغ التقديري للبناء	6.5%	6.25%	5.75%	بناء سكن
30 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 36 شهراً.	80% من المبلغ التقديري للتوسيع	6.5%	6.25%	6%	توسيع مسكن
25 سنة كما تمنح فترة تأجيل مقدرة بـ 06 أشهر .	90% من قيمة الأشغال دون أن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري المقدم كضمان	6.5%	6.25%	6%	تهيئة مسكن
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز سن المقترض 70 سنة	70% من تكلفة الترميم وفي حدود 50% من قيمة الضمان	6.5%	6.25%	6%	ترميم مسكن
30 سنة بشرط أن لا يتجاوز سن المقترض 70 سنة.	90% من قيمة الشراء.	6.5%	6.25%	6%	إاء مسكن جديد من طرف مفاوض عقاري
30 سنة وتمنح فترة تأجيل تقدر بـ 06 أشهر.	90% من سعر السكن في حدود 80% من قيمة البيع	6.5%	6.25%	6%	شراء مسكن جديد من طرف مالك خاص
30 سنة مع مدة تأجيل 36 شهراً.	90% من سعر البيع	6.5%	6.25%	6%	شراء مسكن فوق مخطط
30 سنة مع فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهراً.	90% من قيمة الشراء	6.5%	6.25%	6%	شراء قطعة أرض

المصدر: دليل اقتناء القروض العقارية 2015

بالإضافة إلى القروض التي جاءت الجدول السابق يوجد هناك نوع آخر من القروض العقارية تم استحداثها مؤخراً لتحفيز الشباب الذين لا يتجاوز سنهم 35 سنة ومساعدتهم للحصول على سكن أو شراء قطعة أرض وهذا بنسبة فائدة محددة بـ 5% بالنسبة للموفرين و6% لغير الموفرين، وقد تصل مدة التسديد إلى 40 سنة وبتحويل نسبته 100% من السعر التقديري لأشغال بناء السكن أو ثمن شراءه.

### المطلب الثالث: مساهمة cnep-Banque في تمويل قطاع السكن لولاية تيسمسيلت

يعد للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خبرة كبيرة في مجال تمويل العقار بأنواعه، هذه الأخيرة جعلته بنك العقار الأول في الجزائر وقد عرفت القروض العقارية في الآونة الأخيرة تطوراً ملحوظاً سواء من حيث تنوعها أو من حيث العدد و من خلال الدراسة التي قمنا بها لاحظنا أن هناك تسهيلات كبيرة على مستوى الوكالة لدرجة أن بعض طالبي القروض استفادوا من التمويل في فترة قصيرة جداً لا تتجاوز الأسبوع من يوم الطلب والجدول التالي يوضح لنا عدد القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة تيسمسيلت وكذا عدد المستفيدين ما بين سنة 2000 إلى غاية شهر ماي من سنة 2015.



الجدول رقم (III-04): عدد المستفيدين من القروض العقارية للفترة 2000-2015

الوحدة: مليار دينار جزائري

السنوات	عدد المستفيدين	القيمة المالية للقروض
2000	54	6247000.00 دج
2001	61	82230000.00 دج
2002	62	97200000.00 دج
2003	70	105000000.00 دج
2004	82	98400000.00 دج
2005	93	100642000.00 دج
2006	95	100451000.00 دج
2007	102	102102000.00 دج
2008	125	1341822000.00 دج
2009	137	1452729000.00 دج
2010	140	1642321000.00 دج
2011	143	174889000.00 دج
2012	145	146450000.00 دج
2013	175	262500000.00 دج
2014	201	241200000.00 دج
ماي 2015	129	127106000.00 دج

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

من خلال معطيات الجدول رقم (III-04) نلاحظ أن عدد القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في منحنى تصاعدي، حيث أن في سنة 2000 بلغ عدد المستفيدين 54 مستفيد من القروض وبمبلغ إجمالي قدره 62470000.00 دج، لتزيد بعدها الوكالة في الرفع من وتيرة عملها ليصل عدد القروض العقارية إلى 129 قرض وبقيمة مالية قدرت بـ 127106000.00 دج وهذا في الأشهر الخمسة الأولى من سنة 2015، يعني أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حقق نتائج جد مهمة خلال فترة 15 سنة

الأخيرة هذه النتائج جاءت بفضل قيام البنك بتنوع تشكيلة القروض وتكييفها مع قدرات وحاجيات الزبائن وزيادة الضمانات من المخاطر التي تحيط بعمليات الإقراض والسداد، ومن العوامل التي أسهمت كذلك في تحقيق هذا النمو توفر البنك على سيولة عالية مما جعله يلقي سهولة في مواجهة الطلبات المتزايدة على القروض العقارية، كذلك مساهمة الدولة في تشجيع العائلات للحصول على قروض عقارية كان له أثر إيجابي على البنك، وبالرغم من الكم الهائل للقروض التي يقدمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلا أنها لم تلبى الطلب المتزايد على القروض، هذه الأخيرة أصبحت بمثابة الحل للحصول على مسكن خاص.

### المبحث الثالث: دراسة تطبيقية لطلب قرض عقاري

من خلال دراستنا هذه التي قمنا بها على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة تيسمسيلت- حاولنا القيام بدراسة تطبيقية للإجراءات المتبعة قبل منح القرض العقاري لشخص تقدم بطلب قرض ب ومن خلال هذا المبحث سنوضح أهم الخطوات التي يقوم بها البنك من أول عملية إلى غاية حصول الزبون على القرض.

#### المطلب الأول: تحضير ملف طلب قرض عقاري

##### 1- موضوع القرض:<sup>1</sup>

المقصود هنا نوع القرض الذي طلبه الزبون من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتوجد قروض عدة على مستوى البنك هي:

- قرض عقاري لشراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري.
- قرض عقاري لشراء مسكن قديم لدى الخاص.
- قرض عقاري لبناء مسكن ذاتي.
- قرض عقاري بهدف توسيع المسكن.
- قرض عقاري لإعادة ترميم أو تهيئة السكن.
- قرض عقاري لشراء محل تجاري أو تجاري.
- قرض عقاري لشراء قطعة ارض.
- قرض عقاري للشباب.

<sup>1</sup> الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، دليل اقتناء القروض - وكالة تيسمسيلت -2015 .

2- معايير التأهيل:

- يكمن لأي شخص مقيم بالجزائر الاستفادة من قرض عقاري بشرط ان تستوفي فيه مجموعة من الشروط التالية:

- الجنسية الجزائرية.

- بلوغ سن الرشد وهذا عند تاريخ الاتفاق.

- السن اكبر من 18 سنة وان لا يتجاوز سنه 70 سنة .

- يتوفر على دخل ثابت ومنتظما ويفوق الأجر الوطني الأدنى المضمون.

3- تكوين الملف: على طالبي القرض العقاري التوجه لأقرب وكالة مرفقين بطلب خطي ونسختين (02)

للملف والذي يحتوي على الوثائق التالية:

أ- الوثائق العامة:

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون.

- شهادة ميلاد أصلية (رقم 12).

- شهادة الإقامة لأقل من ثلاثة (03) أشهر.

- نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية.

- شهادة عمل حديثة بالنسبة للأجراء أو شهادة جبائية للأشخاص غير الأجراء.

- آخر ثلاثة (03) كشوف بالنسبة للأجراء، أو تصريح جبائي للعوائد بالنسبة لغير الأجراء.

ب- الوثائق الخاصة بشراء مسكن جديد من عند مقاول عمومي أو خاص:

- عقد الحجز، أو تعهد بالبيع من طرف المقاول.

ج- الوثائق الخاصة بالبناء الذاتي أو التوسيع:

- عقد ملكية موثق عليها، أو عقد بيع الممتلكات مسجل ومنشور.

- رخصة البناء باسم طالب القرض.

- كشف كمي وتقديري لتكلفة البناء أو التوسيع يصدره المقاول.

- التقرير التقني حول أرضية البناء، أو لوضعية المسكن في حالة التوسيع.

د- الوثائق الخاصة بشراء مسكن من عند شخص عادي:

- وثيقة التعهد بالبيع يصدرها البائع.

- التقرير التقني حول وضعية السكن.

هـ- الوثائق الخاصة في حالة ترميم سكن:

- تقويم تقديري لعملية الترميم يصدره المقاول المكلف بالترميم.
- نسخة من عقد الملكية للمسكن المراد ترميمه.

و- الوثائق الخاصة بالبيع فوق مخطط:

- التعهد بالبيع يصدره المقاول لفائدة الزبون.

ز- الوثائق الخاصة لبناء محل تجاري أو تهيئته:

- نسخة من عقد ملكية المحل مسجل ومشهر.
- شهادة سلبية للرهن.
- الكشف التقديري والوصفي للأشغال.

- نسخة من رخصة البناء سارية المفعول ( بالنسبة للبناء والتوسيع).

- تقرير معاينة للمحل يعده مكتب الدراسات والهندسة المعتمد لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

المطلب الثاني: معالجة الملف ودراسته

بعد عملية تحضير الملف وإيداعه على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، تأتي مراحل أخرى

تتمثل في:

1- دراسة ملف طلب القرض العقاري وتتم عملية الدراسة من قبل لجنة متكونة من مدير الوكالة والمكلف

بالدراسات والقروض والمحاسب، وتتضمن هذه العملية خطوات هي كالتالي:

أ- معلومات أولية حول الزبون: يقوم الزبون بتقديم طلب القرض إلى الوكالة من اجل الحصول على قرض لشراء مسكن جديد من طرف أحد الأشخاص، وبطلب من الموظف المختص يتم أخذ مجموعة من المعلومات من شأنها مساعدة مصلحة القروض في اتخاذ القرار المناسب والإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض، كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة وصحيحة وتتكون هذه المعلومات من:

- معلومات شخصية عن المستفيد من القرض العقاري: وتشمل هذه المعلومات الاسم، اللقب، مكان وتاريخ الازدياد، العنوان... الخ.

- معلومات حول الوظيفة: وتشمل هذه المعلومات نوع الوظيفة، الرتبة، الاختصاص، نوع العقد المبرم مع رب العمل.

• **معلومات حول الدخل:** وتشمل كل المعلومات التي من شأنها الوقوف على الدخل الحقيقي للزبون، وتخص بالدرجة الأولى الدخل الشهري مضاف إليه كل المداخيل المتعلقة بالسكنات المملوكة، التعويضات، الفوائد الناتجة عن الادخار أو الاستثمار وتحسم من المبلغ الإجمالي كل التسديدات المالية الأخرى كالمضرائب، الاشتراكات، مصاريف الإيجار، والديون الأخرى.

• **معلومات حول الوضعية المالية للزبائن:** تضم الحساب الجاري أو البنكي الذي يملكه الزبون، حساب الادخار، الأسهم والسندات، عناوين البنوك التي يتعامل معها، الممتلكات العقارية، الديون التي في ذمته.

**ب- معلومات أولية حول الملكية:**

• **وصف الملكية:** يتم وصف الملكية بناء على الموقع الجغرافي للسكن، لان الموقع الجغرافي هو الذي يحدد قيمة الملكية.

• **الموقع:** يعتبر تحديده من العوامل التي تساعد في اتخاذ القرار الخاص بالقيمة السوقية للملكية موضوع القرض ومن هنا يجب توضيح هل هذه الملكية موجودة في المدينة أو في الريف.

• **التكلفة:** يتم تقييمها عن طريق جمع المعلومات المفصلة حول نوعية العقار " شقة او فيلا"، مساحته كذلك يتم تحديد عدد الغرف والطوابق المتواجدة بالمسكن.

• **القيمة السوقية:** بعد جمع المعلومات السالفة الذكر يقوم الموظف المختص بإجراء دراسة لسوق العقار في تلك المنطقة، على أساس هذه الدراسة يتمكن من إعطاء القيمة السوقية للملكية ولو بصفة تقريبية.

## 2- اتخاذ قرار منح القرض العقاري:

بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون فإن لم تكن هناك عوارض للمنح فالبنك هنا يتخذ قرار منح القرض مع تحديد بعض الشروط هي:

**أ- الحصة القابلة للتمويل:** يمكن أن تصل نسبة التمويل إلى 100% بالنسبة للأشخاص الذين لا يتجاوز سنهم 35 سنة، وهذا مراعاة مع الوضعية المالية للزبون، كما يتم تحديد نسبة مساهمته حسب قدرته على التسديد.

**ب- مدة القرض:** يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 40 سنة، وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع الأخذ بعين الاعتبار سن المقترض الذي يشترط أن لا يتجاوز سنه 70 سنة كما سبق وان ذكرنا.

ج- نسبة الفائدة: تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الموضوعة من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

د- تسديد القرض: يتم تسديد القرض شهريا بخصم نسبة من المبلغ من حساب المقترض بحيث:

- تكون الاقتطاعات الشهرية ثابتة وتشمل أصل القرض والفوائد طبقا لجدول القرض
- يمكن أن يستفيد الزبون من فترة تأجيل ابتداء من تاريخ الاستعمال الأول للقرض، كما يمكن للمقترض أن يسدد دينه مسبقا أي قبل موعد الاستحقاق ما يجعله يستفيد من بعض الامتيازات.
- هـ- الضمانات: يقوم البنك بإلزام المقترض على تقديم ضمانات من خطر عدم التسديد وتمثل هذه الضمانات في:

- الرهن العقاري من الدرجة الأولى على السكن المرغوب شرائه وكذلك الحال بالنسبة للأرض والمسكن في حالة البناء أو التوسيع والتهيئة.
- التامين على العقار الممول من الأخطار لصالح البنك لدى شركة ضمان القرض العقاري.
- الكفالة التضامنية لأحد الأقارب " الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء الراشدين، الإخوة والأخوات "

المطلب الثالث: دراسة تطبيقية لطلب قرض عقاري لأحد الزبائن

#### 1- طلب القرض ودراسته:

تقدم احد الزبائن والمدعو ب.رشيد بطلب قرض عقاري من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيسمسيلت- من اجل الحصول على قرض بهدف شراء مسكن جديد من طرف احد الأشخاص، وكانت المعلومات الأولية التي قدمها الزبون ما يلي:

- المهنة: موظف في البنك.
- الدخل الشهري الصافي: 50000 دج علما انه يملك دفتر ادخار للسكن لدى الوكالة.
- العمر: 25 سنة.
- العنوان: حي عين البرج تيسمسيلت.
- الحالة العائلية: أعزب.

2- معلومات عن طبيعة القرض ووصف الملكية:

أ- الغرض من القرض: شراء مسكن جديد (R+1)، أي طابق ارضي وطابق واحد، والمتواجدة بحي عين البرج حيث تتربع على مساحة قدرها 120 م<sup>2</sup>، يحيط بها من الشرق طريق عمومي ومن الجهات الأخرى سكنات خاصة، قيمتها المالية 5000000 دج.

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

- قيمة القرض الممنوح: 90% من قيمة المسكن وقدرت بـ 4000000 دج.
- مدة القرض: 40 سنة.
- معدل الفائدة السنوي: 6%.
- المساهمة الشخصية: 10% = 1000000 دج.

حسب المعلومات السابقة المقدمة للزبون كشرط أولية لمنح القرض، يقوم الزبون بعد ذلك باتخاذ قرار قبول أو رفض هذه الشروط، وفي الحالة التي أمامنا تم قبول كل الشروط من قبل الزبون، وعلى هذا الأساس يقوم المكلف بالدراسة بإعلام الزبون بالملف المطلوب والشروط العامة للقرض. بعدها يتم القيام بالإجراءات التالية:

1- **دراسة الملف:** في هذه الحالة يقوم الزبون بتقديم الوثائق المطلوبة، ليقوم بعد ذلك المكلف بالدراسة على مستوى مصلحة القرض التأكد من صحة الوثائق المقدمة، وفي حالة اعتبارها مقبولة يحول الملف إلى مصلحة القروض من اجل الفصل النهائي في قرار منح القرض، وفي حالتنا هذه تم قبول كل الملفات.

2- **اتخاذ القرار النهائي:** وفي هذه المرحلة تقوم اللجنة الموجودة على مستوى مصلحة الاستغلال المكونة من مدير الوكالة، المكلف بالدراسات والقروض والمحاسب باتخاذ قرار نهائي حول قبول او رفض منح القرض وذلك بناء على المعلومات المقدمة من طرف مصلحة القرض، وفي هذه الحالة التي كانت موضوع دراستنا قررت لجنة القرض منح القرض للزبون والمتعلق بشراء سكن.

3- **تسليم مبلغ القرض:** يقوم المكلف بمصلحة القرض بالوكالة بإعلام الزبون بقرار منح القرض وذلك وفق الشروط السابقة الذكر، و من جهته الزبون يقوم بفتح حساب بنكي على مستوى الوكالة ويكون هذا الحساب مخصص فقط من اجل تسديد القرض مع دفع تكاليف دراسة الملف والمقدرة بـ 12000 دج ثم تقوم الوكالة

وباسم الموثق بتقديم قيمة القرض والمحددة قيمته سابقا، وذلك عن طريق شيك بنكي يقدم لبائع السكن ويقدم للزبون بدوره عقد الملكية الخاص بالسكن.

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

- الرهن العقاري من الدرجة الأولى (على المسكن موضوع القرض)، والمقدم من طرف الموثق.
- دفع مبلغ 10800 دج سنويا خاص بالتأمين أو 900 دج شهريا حسب رغبة الزبون، ففي حالة الوفاة تقوم شركة التأمين بتسديد الأقساط وإرجاع الملكية للورثة.

**5- تسديد قيمة القرض:** وهي آخر مرحلة حيث اختار الزبون تسديد مبلغ القرض بدفعات ثابتة وشهرية قيمة كل دفعة تقدر بـ 11226.01 دج وبمعدل فائدة ثابت يقدر بـ 6% سنويا ولمدة 40 سنة (480 دفعة) حيث تحتوي قيمة كل دفعة على القسط الشهري مضاف إليه الفوائد المحسوبة على الجزء من رأس المال المتبقي للتسديد.



## خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التي قمنا بها في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط توصلنا إلى أن الهدف الرئيسي الذي يسعى من وراء البنك هو تنمية نشاطه والمتمثل في جلب عدد أكبر من مدخرات العائلات والأفراد، هذه المدخرات التي تعتبر كمدخلات يتم تحويلها فيما بعد إلى قروض عقارية تقدم للأشخاص ذوي الدخل المتوسطة والمحدودة من أجل مساعدتهم للحصول على سكن، وبالرغم من الجهود التي يبذلها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أجل توفير هذا النوع من القروض إلى الزبائن، إلا أنه لا يزال يسجل نوعاً من التأخر مقارنة بالتطورات الحاصلة على مستوى الطلب المتزايد على القروض العقارية.

خاتمة عامة

## الخاتمة:

تناول هذا البحث بشقيه النظري والتطبيقي موضوع البنوك التجارية ودورها في تمويل النشاط الاقتصادي برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التطور في مختلف المجالات خصوصا فيما يتعلق بقطاع السكن، الذي يعتبر من القطاعات الإستراتيجية في الاقتصاد، كذلك من خلال هذا البحث تم التركيز على واقع تمويل السكن في الجزائر والمشاكل التي يتخبط فيها منذ الاستقلال والى غاية حد الساعة، واعتمادا على ذلك حاولنا إبراز المراحل التي مر بها من قطاع محتكر في كنف الدولة إلى قطاع مفتوح للخواص ولأطراف أخرى.

كذلك سُلط الضوء على الطرق الحديثة في التمويل، نظرا للتطور المستمر والكبير في الحضيرة الوطنية للسكن، وللمستجدات التي طرأت على هذا القطاع بعد إنشاء المؤسسات المالية الداعمة للسكن، والتحول إلى السوق المالي، والسماح للبنوك التجارية بالتدخل في عملية السكن، وتعد هذه الحلول بمثابة حلول جديدة للحد من الأزمة، وهي حلول حديثة النشأة ومعظمها مورثة من التجارب الأجنبية في هذا الميدان، فمن خلال دراستنا أبرزنا الأهمية البالغة للسكن باعتباره عنصرا هاما في النمو الاقتصادي والرفاهية الاجتماعية، وهذا ما جعل الدولة تولي اهتماما كبيرا لهذا القطاع بهدف تقليص نسبة العجز المتزايدة، وهذا بفتح ميدان جديد في تمويل السكنات عن طريق القروض العقارية، وذلك بمنح البنوك التجارية الحرية في تسيير هذه القروض.

وبما أن لهذا القطاع أثارا بليغة على الاقتصاد الوطني، فإن الدولة قد قامت بمجهودات جبارة للاعتناء به أكثر كتهيئة الظروف المناسبة للسير الحسن لعملية التمويل وإعادة التمويل، والعمل على دمج هذه المؤسسات المالية ضمن السوق المالي عن طريق تطوير السوق العقاري.

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

الفرضية الأولى: تشير صحتها بأن الجهاز المصرفي يلعب دورا هاما لدفع عملية التنمية في مختلف القطاعات ويعمل على مساعدة الزبائن للقيام بمختلف العمليات المالية لما يوفره من جهد ووقت، وكل هذا راجع لالتزامه بالمبادئ التي تحقق له الأهداف المسطرة.

الفرضية الثانية: بعد الدراسة استنتجنا أن الحكومية الجزائرية تولي اهتمام كبير لقطاع السكن وهذا ما قد جاء في فرضيتنا، لكن بالرغم من كل تلك المجهودات إلى أن مشكل السكن لا يزال له وجود في المجتمع الجزائري.

الفرضية الثالثة: أثبتت صحتها بأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة تيسمسيلت - يعتبر بنك رائد في تمويل بقطاع السكن من خلال تنفيذ إجراءات محكمة تيسر عمليات الإقراض للأفراد ذوي الدخل المحدود مما أدى إلى زيادة الطلب على هذه القروض.

وفي ظل المعلومات التي استطعنا الحصول عليها يمكن استخلاص جملة النتائج التالية:

- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مصرفي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة.
- الدولة لها دور فعال من خلال إعانات الصندوق الوطني للسكن للفئات ذات الدخل المتوسط.
- إنشاء شركات ضمان القرض العقاري ساهم في إقناع واطمئنان كلا من البنك والزبون في التعامل.
- عدم وجود اهتمام بالفئة ذات الدخل الضعيف التي لا يمكنها تحمل الشروط المقدمة من طرف البنك.
- نقص الإعلام لدى المؤسسات المالية والزبائن، فنجد بعضا من الغموض في طريقة منح القروض وكيفية تدخل هذه المؤسسات.

وبعد هذا كله يمكننا طرح إلى الاقتراحات التالية:

- يجب اقحام البنوك التجارية في عملية تنمية قطاع السكن لتفادي تزايد أزمة السكن.
- نرى أن التمويل في مجال السكن أمر ضروري، كما أنه بمثابة استثمار حقيقي، ومن هنا يجب أن كل مبادرة فيه من اللازم أن تكون مدروسة دراسة عميقة لتفادي أية مخاطرة تكون باهظة ومفلسة.
- يمكن للوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن المساهمة في التقليل من حدة أزمة السكن في المستقبل عن طريق ابتكار صيغ جديد تمس جميع أفراد المجتمع.
- إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي بما يتماشى مع متطلبات وحاجيات السوق، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد لتمويل قطاع السكن.
- على الدولة أن تراعي النسبة العالية في المجتمع الجزائري من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.
- إتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية من دراسة دقيقة للملفات طلب القروض ومراعاة مدة معالجة هذه الملفات.
- تشجيع الخواص على الدخول في قطاع السكن بغرض التوسع العمراني.
- إدخال تعديلات هيكلية على مؤسسات التأمين وعصرنة الإدارة بالكيفية التي تسمح بتوفير الأموال واستغلالها أحسن استغلال.

ورغم أهمية الموضوع واتساعه إلا أنه يبقى مفتوحاً للإثراء والنقد ومن أجل أبحاث ودراسات أكثر توسعاً وإلماماً يمكن أن نطرح على سبيل المثال الموضوعين التاليين:

● آفاق وتطور ونظرة البنوك لقطاع السكن.

● إيجابيات مشروع البيع بالإيجار في ظل التحولات الاقتصادية.

ونرجو من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في إنجاز هذا الموضوع ولو بقدر ضئيل من خلال دراستنا

المتواضعة هذه ولا يسعنا في الأخير إلا أن نقدم اعتذارنا لأي تقصير أو خطأ تخلل هذا العمل المتواضع.

## قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

❖ كتب باللغة العربية:

- 1- أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2002.
- 2- أحمد فريد مصطفى ومحمد عبد المنعم عفر، الاقتصاد النقدي و المصرفي بين النظرية والتطبيق، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2005.
- 3- إسماعيل إبراهيم دره، اقتصاديات الإسكان، سلسلة كتب ثقافية يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب رقم 127، الكويت، 1978.
- 4- أنس البكري ووليد صافي، النقود والبنوك بين النظرية والتطبيق، دار المستقبل، ط1، عمان، الأردن 2009.
- 5- أنور إسماعيل الهواري، اقتصاديات النقود والبنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 6- خالد أمين عبد الله وحسين سعيد سعينا، العمليات المصرفية الإسلامية، طرق المحاسبية الحديثة وائل للنشر و التوزيع، الأردن، 2008.
- 7- ردينه عثمان يوسف ومحمود جاسم الصميدعي، التسويق البنكي، مدخل إستراتيجي/كمي/ تحليلي دار المناهج للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، 2001.
- 8- شاعر القزويني، محاضرات في إقتصاد البنوك، ط 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 9- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. 2003
- 10- عبد الحميد عبد المطلب، البنوك الشاملة وعمليات إدارتها، دار الجامعة الإسكندرية، مصر. 2000
- 11- عبد الحميد عبد المطلب، اقتصاديات النقود والبنوك-الأساسيات والمستحدثات- الدار الجامعية الإسكندرية، 2007.
- 12- عبد الرزاق الشحادة ، محاسبة المنشآت المالية، دار المسيرة والتوزيع والطباعة، الأردن.
- 13- عبد الفتاح عبد السلام ومحمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية- البورصة والبنوك التجارية-، الدار الجامعية، مصر، 1998.
- 14- عبد القادر السيد متولي، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الفكر، ط1، عمان، الأردن، 2010.
- 15- فلاح حسن الحسيني ومؤيد عبد الرحمان، إدارة البنوك التجارية- مدخل كمي و استراتيجي معاصر- دار وائل والتوزيع، عمان، 2000.

- 16- فيضل فارس، التقنيات البنكية- محاضرات و تطبيقات-، مطبعة ألموساك، ط1، الجزائر، 2013.
- 17- مجدي محمود شهاب، اقتصاديات النقود والمال- النظرية والمؤسسات النقدية-، الدار الجامعية الجديدة للنشر.
- 18- مجيد ضياء، الاقتصاد النقدي"المؤسسة النقدية- البنوك التجارية- البنوك المركزية"، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2008.
- 19- محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لنديا الطباعة والنشر، مصر، 2007.
- 20- محمد توفيق سعودي، الوظائف غير التقليدية للبنوك التجارية (دور البنك كأمين استثمار)، ط 2، دار الأمين، مصر، 2002.
- 21- محمد سعيد أنور سلطان، إدارة البنوك، الدار الجامعية الجديدة، مصر 2005.
- 22- ميلاد حنا، أريد سكنا، مشكلة لها حل، مكتبة روزا ليوسف، القاهرة، 1978.

❖ كتب باللغة الأجنبية:

- 1- AmmourBENHLIMA: «Pratiquedestechiniques bancaires», edition, dahlab, 2001
- 2- Rachid Hamidou, le logement un défi, ENAP, Alger, 1989.

❖ الرسائل الجامعية:

- 1- جمال جعيل، نظرة استشرافية، سياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2011.
- 2- محمد بن يحيى، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، الجزائر، 2010-2011.
- 3- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية شعبة بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة الجزائر 2004-2005.
- 4- أحمد خيرات، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر، 2009.



- 5- إيمان العاني، البنوك التجارية و تحديات التجارة الالكترونية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة 2006-2007.
- 6- بوخلالة سهام، المنافسة البنكية في الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية بعد 1990، دراسة حالة عينة من البنوك التجارية، رسالة ماجستير، فرع علوم اقتصادية تخصص دراسات قياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2006.
- 7- جمال ايدروج، تقييم و تسيير خطر القرض في البنك التجاري، دراسة حالة البنك الوطني الجزائري رسالة ماجستير، فرع النقود والمالية، جامعة الجزائر، 2001.
- 8- حورية حمني، آليات رقابة البنك المركزي على البنوك التجارية وفعاليتها - حالة الجزائر-، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005-2006.
- 9- دغوش العطرة، البنوك التجارية، رسالة ماجستير، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، جوان 2001.
- 10- سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر، باتنة الجزائر، 2009.
- 11- صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009.
- 12- محمد آيت محمد، دراسة المزيح التسويقي للخدمات المصرفية- حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- الجزائر-، رسالة ماجستير، قسم العلوم التجارية، فرع تسويق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2008-2009.
- 13- محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر وتغييراتها الحديثة، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، قسم التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر، 2001.
- 14- الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2009.
- 15- عمار بوطكوك، دور التورق في نشاط البنك، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008.

- 16- سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك-مذكرة ماستر تخصص مالية و بنوك، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.
- 17- زكية محلوس ، اثر تحرير الخدمات المصرفية على البنوك العمومية الجزائرية، مذكرة ماستر، تخصص تجارة دولية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2009

❖ **الملتقيات وندوات العلمية:**

- 1- بشير بن عيشي وعبد الله غالم، العنوان: المنظومة المصرفية عبر الاصلاحات الاقتصادية-انجازات وتحديات-، الملتقى العلمي الوطني حول المنظومة المصرفية في الالفية الثالثة منافسة، مخاطر، تقنيات، المركز الجامعي بجيجل، يومي 6-7 جوان 2005.
- 2- بن علي بلعزوز وكتوش عاشور، واقع المنظومة المصرفية الجزائرية ومنهج الإصلاح، الملتقى العلمي حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية - واقع وتحديات -، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، يومي 14-15 ديسمبر 2004.
- 3- رفيق بشوندة وسليمان زناقي، العنوان:عوامل نجاح الجهاز المصرفي الجزائري، الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية- واقع وتحديات جامعة حسيبة بن بوعلي، شلف، يومي 14-15 ديسمبر 2004.
- 4- الطاهر هارون والعقون نادية، الجهاز المصرفي الجزائري و متطلبات العولمة المالية، الملتقى الوطني الاول: حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة- مناقشة، مخاطر تقنيات- جامعة جيجل، يومي 6-7 جوان 2005.
- 5- علي بودلال وسعيداني محمد، فعاليات النظام المصرفي الجزائري بين النظرية والتطبيق، الملتقى الأول حول المنظومة المصرفية، المركز الجامعي جيجل يومي 6-7 جوان 2005.
- 6- لحسن تركي ومخلوفي عبد السلام، معوقات تطوير النظام البنكي، الملتقى الوطني الأول حول: المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 أفريل 2006.
- 7- محمد يعقوبي وتوفيق تمار، تقييم المنظومة المصرفية الجزائرية، الملتقى الوطني الأول حول المنظومة البنكية في ظل التحولات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بشار، يومي 19-20 أفريل، 2006.

8- موسى رحمانى ومسمش نجاة، النظام المصرفي في ظل برنامج الاصلاح الهيكلي، الملتقى الدولي الأول المنظومة المصرفية في الالفية الثالثة-مناقشة- مخاطر و تقنيات المركز الجامعي جيجل، يومي 6-7 جوان 2005.

9- نور الدين تمجدين، عرابة الحاج، تحديات القطاع المصرفي في الجزائر- الاستراتيجية و السياسة المصرفية- المؤتمر الدولي حول إصلاح النظام المصرفي الجزائري في ظل التطورات العالمية الراهنة، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 11-12 مارس 2008.

❖ مجالات:

1- بوحفص جلاب نعناع، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مقال منشور في مجلة المفكر، العدد الخامس.

2- الجريدة الرسمية، رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003.

3- دليل اقتناء القروض، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وكالة تيسمسيلت -، 2015 .

4- مجلة الإنجازات تتكلم، مجلة اقتصادية، وزارة السكن والعمران، العدد العاشر أفريل 2009.

5- مجلة السكن، وزارة العمران، الصادرة 04 سبتمبر، 2009.

❖ القوانين:

- المادة رقم 15 من القانون الأساسي للبنك المركزي الجزائري.

❖ المقابلات:

- مع موظفي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

❖ مواقع الأنترنت:

1- [http://www.cnepanque.dz/ar/index\\_ar.php?page=historique](http://www.cnepanque.dz/ar/index_ar.php?page=historique).

2- <http://www.fgcmpi.org.dz>.

3- <http://www.mhuv.gov.dz>