

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

فرع: العلوم الاقتصادية

قسم: العلوم الاقتصادية

تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

رقم: .....

عنوان الموضوع

# دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن

دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة بوسعادة 367

2016-2006

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية

إشراف الدكتور

من إعداد الطالبتان:

حمزة طيبي

حورية شيبش

فضيلة بن مخلوفي

أعضاء اللجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
محمد صلاح	أ. محاضر "أ"	جامعة محمد بوضياف	رئيسا
حمزة طيبي	أ. محاضر "أ"	جامعة محمد بوضياف	مشرفا ومقررا
حمزة غربي	أ. محاضر "أ"	جامعة محمد بوضياف	مناقشا

السنة الجامعية : 2017-2018 م

# شكر

أشكر الله عز وجل الذي بفضلہ أتممت هذا البحث أما بعد:

أتقدم بجزيل الشكر وخالص التقدير وفائق الاحترام إلى الأستاذ المحترم طيبي

حمزة الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث وساعدنا وأفادنا في توجيهاته

ونصائحه.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى المدير

"بنك" التوفير والاحتياط CNEP وكالة بوسعادة.

وإلى كل من ساهم في إتمام هذا العمل المتواضع.

I



# إهداء

الحمد لله الذي خول لنا هذا ولولاه لما كنا بالغيه .

إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى "وقل ربني ارحمهما كما ارياني صغيرا" .

إلى من أفتخر وأقتدي بأدبه إلى الذي شق طريق نجاحي إلى من تعب وضحى من أجل وصولي إلى هذه المرحلة، إلى منير درربي، أبي الغالي حفظه الله "سعيد" .

إلى أعلى إنسانة في الوجود إلى منال الحب والوفاء إلى التي جعل الله الجنة تحت قدميها، إلى أمي الحبيبة أطال الله في عمرها "جميلة" .

إلى سندي في الحياة إخوتي: "نصر الدين خولة-نزهية ونزوجها أحمد وابنهما لؤي" .

إلى سندي ومرفيق درربي "ملك" .

إلى كل الأهل والأقارب، وخاصة عائلتي تبة وظاهري .

إلى زميلتي وصديقتي الغالية "فضيلة" .

إلى كل من علمني حرفا في مسيرتي الدراسية .

إلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد .

"حورية"

## إهداء

الحمد لله الذي خولنا هذا ولولاه لما كنا بالغيه .

إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى "وقل ربني ارحمهما كما ربياني صغيرا" .

إلى من أقتخر وأقتدي بأدبه إلى الذي شق طريق نجاحي إلى من تعب وضحي من

أجل وصولي إلى هذه المرحلة، إلى منير دربي، أبي الغالي حفظه الله "أحمد" .

إلى أعلى إنسانة في الوجود إلى منال الحب والوفاء إلى التي جعل الله الجنة تحت

قدميها، إلى أمي الحبيبة أطل الله في عمرها "عقيلة" .

إلى سندي في الحياة إخوتي: "نصر الدين - سعيدة - نوال - أحلام - يوسف" .

إلى كل الأهل والأقارب .

إلى نرميلتي وصديقتي الغالية "حورية" .

إلى كل من علمني حرفا في مسيرتي الدراسية .

إلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد .

"فضيلة"

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

I.....	شكر وتقدير
II.....	اهداء
IV-V.....	فهرس المحتويات
VII.....	فهرس الجداول
VII.....	فهرس الأشكال
VIII.....	فهرس الملاحق
ب-ز.....	المقدمة العامة

الفصل الأول: البنوك التجارية وعلاقتها بقطاع السكن

02.....	تمهيد الفصل الأول
03.....	المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية
03.....	المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك التجارية
05.....	المطلب الثاني: أهداف البنوك التجارية وخصائصها
08.....	المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية
10.....	المبحث الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر
10.....	المطلب الأول: مشكلة قطاع السكن في الجزائر
15.....	المطلب الثاني: دور البنوك التجارية الجزائرية المتخصصة في تمويل قطاع السكن
21.....	المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن
24.....	خلاصة الفصل الأول
-	الفصل الثاني: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP - وكالة بوسعادة-
26.....	تمهيد الفصل الثاني
27.....	المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

المطلب الأول: تعريف ونشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....	27
المطلب الثاني: أنواع القروض الممنوحة من طرف CNEP.....	29
المطلب الثالث: هيكل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....	29
المبحث الثاني: الآليات المسيرة للقروض العقارية لدى Banque CNEP.....	35
المطلب الأول: تقديم وكالة بوسعادة وآليات سير القروض بها.....	35
المطلب الثاني: دراسة حالة قرض بناء مسكن.....	45
المطلب الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل قطاع السكن من 2006 إلى 2016.....	49
المطلب الرابع: متابعة القروض.....	51
خلاصة الفصل الثاني.....	55
انخاتمة العامة.....	57
قائمة المراجع.....	61
الملاحق.....	
الملخص.....	

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
31	تفرعات المديریات العامة بالنیابة.	1
48	معلومات مستخلصة من ملف قرض بناء مسكن.	2
50	تطور القروض الممنوحة من طرف صندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بوسعادة (2006-2016).	3

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
30	الهیكل التنظيمی للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-	1
33	الهیكل التنظيمی للوكالة صنف -أ-	2
34	الهیكل التنظيمی للوكالة صنف -ب-	3
34	الهیكل التنظيمی للوكالة صنف -ج-	4
36	الهیكل التنظيمی لوكالة (بوسعادة)	5

قائمة الملاحق

العنوان	الرقم
ورقة تقنية	01
طلب القرض	03
كشف الراتب السنوي/شهادة العمل	04
تصریح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد	05
إمكانية الدعم وتداين المشترك	09
التأمينات	10
عقد قرض لبناء مسكن	12
نموذج رسالة التذكير الوحيد (القروض للخواص)	15
نموذج رسالة تذكير (القروض للمستثمرين)	16
نموذج رسالة الإعذار (جميع فئات القرض)	17
نموذج رسالة حجز الدين على الحسابات	18
نموذج العريضة الرامية للحصول على أمر بحجز الدين على حساب البنكي المعروف لدى الوكالة	20
نموذج العريضة الرامية للحصول على أمر بدفع	21
نموذج الإخطار الوحيد (حالة الرهون العقارية التعاقدية، الرهون الحيازة والضمانات)	22
نموذج الإخطار الأول (حالة إستعمال الرهن القانوني)	24
جدول قيد الرهن	27

# المقدمة العامة

## المقدمة العامة

تعتبر أزمة السكن من أهم المشاكل التي يعاني منها معظم الدول وذلك راجع إلى مجموعة من الأسباب يأتي في مقدمتها عدم التناسق بين النمو الديمغرافي للسكن من جهة والحظيرة السكنية من جهة أخرى، وهو ما أدى إلى نقص العرض الخاص بالسكنات في مقابل تزايد الطلب عليها من قبل العائلات.

ويعد قطاع السكن في الجزائر من أهم القطاعات التي تشكو عجزا كبيرا في التمويل، إذ يعد من الانشغالات الكبرى في برنامج الحكومة، وعليه سعت الجزائر كغيرها من باقي الدول إلى إيجاد حلول لهذه الأزمة، وذلك من خلال اعتمادها على مجموعة من الإجراءات والقوانين والتي يأتي في مقدمتها قانون توريق القروض الرهنية الصادر خلال سنة 2006، والذي من خلاله تم تحديد التمويل العقاري على البنوك التجارية والسماح لها بتمويل قطاع السكن وعلى رأس هذه البنوك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- الذي حول سنة 1997 إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن، والذي يعتمد بشكل أساسي على مدخرات الأفراد والعائلات في عملية تجميع موارده، أما استخداماته فتتمثل في مختلف أنواع القروض التي يمنحها لزيائنه.

كما يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن. حيث اهتم م نشأته بنشاطات السكن خاصة بتمويل السكنات التي تشرف على تنفيذها الجمعيات المحلية، وهدف الدولة من إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن، إلا أن سياسة الدولة بالنسبة لهذا القطاع لم تكن واضحة تماما.

### 1- الإشكالية الرئيسية

نظرا لأهمية قطاع السكن في المجتمع الجزائري، ولأهمية القروض العقارية في تمويل هذا الأخير وضعنا الإشكالية التالية:

\* ما هو دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل قطاع السكن في الجزائر بصفة عامة؟ وفي وكالة بوسعادة بصفة خاصة؟

## 2-التساؤلات الفرعية

ما هي الخدمات المقدمة من طرف البنوك التجارية في الجزائر؟

- ما هو واقع قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي أنواع القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط؟
- ما هي إجراءات منح القروض من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- وكالة بوسعادة؟

## 3-الفرضيات

- تقدم البنوك التجارية الجزائرية خدمات محدودة وجد تقليدية.
- تعرف الجزائر أزمة خانقة في قطاع السكن بسبب النمو الديمغرافي من جهة والنزوح الريفي من جهة أخرى.
- يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بمنح قروض سكنية مختلفة الأنواع بأساليب الممكنة وذلك لتلبية حاجات الأفراد محدودة الدخل.
- يساهم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بوسعادة في تمويلي قطاع السكن. وذلك عن طريق منح القروض العقارية للأفراد حسب رغباتهم.

## 4-أسباب اختيار الموضوع

- أهمية موضوع تمويل قطاع السكن وتأثيره على المستوى الاجتماعي والاقتصادي.
- تقادم أزمة السكن والتي عرفت تزايدا ملحوظا في السنوات الأخيرة.
- معرفة ما مدى مساهمة البنوك التجارية بصفة عامة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة خاصة في الحد من أزمة السكن.
- النقص الملحوظ في الدراسات والأبحاث التي تناولت تمويل قطاع السكن.

## 5-أهداف الدراسة

- التعرف على مدى فعالية البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.
- إظهار كيفية تمويل السكن من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط *Banque* .CNEP

- دراسة مدى نجاعة سياسة الدولة الجزائرية للنهوض بقطاع السكن.
- التعرف على أهم المراحل والتقنيات المتبعة من طرف البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.

#### 6-أهمية الدراسة

للبنوك التجارية دور فعال في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتسويقها، فكانت البنوك التجارية السبابة في تمويلها، ونجد على رأس هذه البنوك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعتبر من أوائل وأهم الممولين لقطاع السكن وهو أول بنك للعقار في الجزائر.

#### 7-حدود الدراسة

فيما يخص حدود الدراسة فقد تطرقنا:

-الإطار المكاني: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في الجزائر بصفة عامة وفي وكالة بوسعادة بصفة خاصة.

-الإطار الزمني: الفترة الممتدة من 2006 إلى 2016.

#### 8- منهج الدراسة

في دراستنا هذه تم إتباع المنهج الوصفي للوقوف على دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-بوسعادة، وذلك باستخدام أسلوبين متكاملين من أساليب جمع البيانات، إذ يتمثل الأسلوب الأول في المسح المكتبي، الذي وفر للدراسة مصادر متنوعة من كتب، مراجع، بحوث، دراسات سابقة، رسائل أطروحات، أين تم اختيار أهم ما كتب عن الموضوع ليكون جزءا رئيسيا في الجانب النظري من هذا البحث، اما الأسلوب الثاني فيتمثل في دراسة حالة، وذلك على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة بوسعادة، وهذا من خلال عرض أنواع القروض المقدمة من طرف الوكالة وتقييم مساهمة الوكالة في تمويل قطاع السكن وكيفية دراسة ملف القرض.

## 9-الدراسات السابقة

دراسة طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، عام 2004، وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن؟ حيث تناولت الباحثة أربعة فصول، الفصل الأول مدخل للتعريف بالسوق العقاري أما الفصل الثاني فتطرقت إلى طرق وأساليب تمويل السكن في حين تناولت في الفصل الثالث طرق إدارة وتسيير القروض السكنية أما في الفصل الرابع دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وتوصلت الدراسة إلى النتائج التالية:

- افتقار الموارد الخاصة بتمويل السكن.
- ضعف خبرة وكفاءة المسؤولين المشكلين في تمويل السكن.
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص وفي الأخير لقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي والمنهج المقارن ومنهج دراسة حالة.
- دراسة عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية جامعة باتنة عام 2013-2014 وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية ما هو دور البنوك والمؤسسات إعادة التمويل الرهني في حد من أزمة السكن في الجزائر؟ حيث تناول الباحث أربعة فصول، الفصل الأول مفاهيم عامة حول السكن والسياسات السكنية أما الفصل الثاني فتطرق الي تظر الحضيرة السكنية في الجزائر(1958\_2014) في حين تناول الفصل الثالث الأسواق المالية والبنوك العقارية في الجزائر أما في الفصل الرابع فقد تناول التمويل الرهني في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة تأهيل الرهني (SRH).

وتوصلت الدارسة الى النتائج التالية:

- إن أهمية العقار تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان عقار اقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية.

- إن عدد الوحدات السكنية المسجلة خلال الخماسي الجاري (2010-2014)، بلغت 2 مليون و 450 ألف وحدة سكنية، سلم منها إلى مارس 2013، 436 ألف وحدة سكنية، و 770 ألف وحدة قيد الإنجاز.
- ارتفاع واردات الجزائر من الإسمنت خلال الثلاثي الأول من سنة 2014، حيث عرفت فاتورة الواردات ارتفاعا، مقارنة مع نفس الفترة من 2012، حيث انتقل من 36,13 مليون دولار إلى 68,05 مليون دولار، حيث قدر العجز 3 مليون طن سنويا.
- تساهم آلية التمويل الرهني في تطوير الدور التمويلي للسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن والسوق (سوق الأوراق المالية).
- **دراسة جمال جعيل، نحو نظرة إستشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتورا، كلية علوم التسيير جامعة باتنة عام 2010،** لقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية على نحو التالي لماذا فشلت السياسات المتبعة في معالجة أزمة السكن؟ حيث تناول الباحث أربعة فصول، الفصل الأول الجوانب النظرية للسكن أما الفصل الثاني فتطرق إلى سياسات السكن وأساليب التمويل بينما الفصل الثالث تناول فيه تقييم سياسات السكن في الجزائر في حين تطرق في الفصل الرابع إلى تحسين فعالية سياسة السكن في الجزائر. وقد توصلت الدراسة إلى النتائج التالية:
- تبني سياسة تنويع عرض السكن في السوق من خلال صيغ مختلفة، سكن إجتماعي إيجاري، سكن إجتماعي تساهمي، بيع بالإيجار، السكن الترقوي والريفي.
- جلب القطاع الخاص للإستثمار في سوق سكن من خلال منحه حوافز ضريبية ومالية، وفي حالة الإستثمار في إنجاز المساكن الاقتصادية المدعومة.
- إشترك الأسر في تمويل مساكنهم من خلال السكن التساهمي والبيع بالإيجار، وهي سياسة شهدت إنطلاقتها الفعلية مع بداية عام 2000، وهي تهدف على حث الأسر على الإنجاز من أجل السكن.
- نلاحظ عزوف القطاع الخاص عن المساهمة في خلق سوق سكن إيجاري وإقتصار مساهمته في السكن الترقوي، فهو موجه للبيع فقط.

• ضعف نظام التمويل العقاري في الجزائر، في غياب بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في التمويل العقاري بإستثناء البنك الوحيد متخصص في تمويل السكن، هو بنك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وإن كان بعض البنوك تقدم قروض للسكن ويمول الترقية العقارية، فإن تعاملها لا يزال يفتقد إلى الإحترافية ويتميز بالبيروقراطية في التعامل، في غياب منافسة حقيقية في سوق الرهن العقاري.

## 10- هيكل الدراسة

من أجل الإحاطة بالموضوع واختبار مدى صحة الفرضيات، ومن أجل الوصول إلى النتائج النهائية للدراسة قسمنا البحث إلى فصلين وهي كالتالي:

الفصل الأول: الذي يتناول البنوك التجارية وعلاقتها بقطاع السكن ويشمل مبحثين حيث تم في المبحث الأول التطرق إلى ماهية البنوك التجارية في حين تم تطرق في المبحث الثاني إلى تمويل قطاع السكن في الجزائر، أما الفصل الثاني فيتناول دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة بوسعادة من خلال مبحثين تم فيها عرض تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وهذا في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني فقد تم التطرق للأليات المسيرة للقروض العقارية لدى Cnep وكالة بوسعادة.

# الفصل الأول

البنوك النجارية وعلاققتها  
بقطاع السكن

## تمهيد الفصل الأول

يعد تمويل قطاع السكن من بين القضايا الاقتصادية والاجتماعية التي نالت اهتمام كثير من الباحثين والمفكرين والمسؤولين وصناع القرار لما له من آثار اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، ولقد حاولت الكثير من الدول النهوض بقطاع السكن من خلال برامجها التنموية وكذا توفير مصادر التمويل بهدف توفير الرفاهية الاقتصادية والامن والسلم الاجتماعيين للمواطنين.

وبالرغم ما حققته الجزائر من إنجازات في هذا المجال بوضع استراتيجية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الأوضاع الحالية للبلاد فقد باشرت بوضع حلول عملية على المدى القصير والمتوسط لقطاع السكن مما أثر سلبا على التوازن الاقتصادي والاجتماعي فقد تحولت كل المجهودات إلى ما أصبح يعرف بأزمة السكن وهذا راجع إلى تزايد المستمر في النمو السكاني بدون تزايد مماثل في الوحدات السكنية لذا قامت الجزائر في التسعينات بإصدار بعض القوانين لتدارك النقائص التي ظهرت في السنوات الماضية وإعطاء فعالية أكبر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة، لذا جندت الدولة البنوك التجارية التي تعتبر الركيزة الأساسية لدى نظام اقتصادي ومن بين هذه البنوك التي تقوم بعملية التمويل السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط \_CNEP\_ الذي يعد مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين كما يلي:

### المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية

### المبحث الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر

## المبحث الأول: ماهية البنوك التجارية.

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

## المطلب الأول: نشأة وتعريف البنوك التجارية

سنتناول في هذا المطلب نشأة وتعريف البنوك التجارية:

### الفرع الأول: نشأة البنوك التجارية.

يستدعي الحديث عن البنوك التجارية معرفة أصل كلمة بنك وأصل هذه الكلمة إيطالية DANCO وتعني مصطبة أي الطاولة التي يجلس عليها المصرفون لتحويل العملة، وبعدها تطور هذا المعنى ليقصد بها المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات ثم أصبحت في النهاية المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة وتجرى فيه المتاجرة بالنقود.

أما بالعربية فيطلق على البنك اسم مصرف، حيث يعتبر هذا الاسم كلمة محدثة وتعني المؤسسة المالية التي تتعاطى الإقراض.<sup>1</sup>

وتعود البداية الأولى لظهور البنوك التجارية في المملكة البابلية حوالي 2000 عام قبل الميلاد. التي حكمت أكثر أقطار الشرق الأوسط واشتهرت الإمبراطورية في بابل بحضارتها العريقة وبضخامة إنتاجه الفكري والمادي وبتجارتهما الواسعة، وتضمنت شريعة حمورابي مجموعة من الأسس والقوانين لتنظيم الودائع والقروض والفائدة والتجارة بين المناطق، وأقيمت مصارف متعددة في مناطق الإمبراطورية البابلية، فقد أقيم مصرف انشر (Eansir) في مدينة أورعلي موانئ الخليج العربي وتخصص بتجارة المعادن والعاج والمرمر، وفي بابل، أقيم مصرف نبيتهادن (Nebaahiddin)، حيث تخصص في تجارة المعادن النفيسة.

<sup>1</sup> شاكركزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص: 24.

كما تأسس مصرف أجنبي (Egibi) تخصص بتجارة الرقيق والنبيد وطبيعة عمل هذه المصارف يشبه ما تقدمه المصارف في الوقت الحالي من قبول الودائع ومنح القروض لقاء سعر فائدة.<sup>1</sup>

وبعد سقوط الدولة البابلية جاء بعدهم الحيثيون فدفَعوا العمل المصرفي نحو الأمام من خلال ابتكارهم السبائك الفضية وحلت محل السلع كوسائل دفع ساهمت في تقديم قروض طويلة الأجل في تجارة الموجودات الثابتة ويذكر أن الصين عرفت استعمال النقود المعدنية ثم الائتمانية على شكل قطعة قماش عليها ختم رسمي وأنشأت في الصين بنوك عديدة ساعدت في تحويل الأموال بين المقاطعات لقاء عمولة 3% وأدخلت نظام الحوالات المصرفية والخصم وإصدار شهادة الإيداع، مما ساهم في الحفاظ على الأموال من السرقة والضياع عند نقل الأموال منه مقاطعة إلى أخرى، حيث يستطيع المالك حمل شهادة لإثبات حوزته كمية من الذهب والفضة مودعة لدى أحد البنوك، ويقوم بالتوقيع على هذه الشهادة لتمويل الصفقة التجارية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تعريف البنوك التجارية.

أوردت كتب الاقتصاد عدة تعاريف للبنوك التجارية، وفيما يلي عرض لمجموعة من التعاريف حيث كل واحد فيها يحاول إظهار النقاط الأساسية التي تشكل الجهاز المصرفي:

**التعريف الأول:** لقد عرف على أنه المؤسسة التي تمارس عمليات الائتمان، إذ يحصل البنك على أموال العملاء، فتفتح لهم الودائع ويتعهد بتسديد مبالغها عند الطلب أو لأجل، كما يقدم قروض لهم، وتعتبر عملية خلق الودائع أهم وظيفة وتقوم بها البنوك التجارية.<sup>3</sup>

**التعريف الثاني:** يعرف البنك التجاري (أو بنك الودائع) بأنه مؤسسة ائتمانية غير متخصصة، تضطلع بشكل أساسي في الائتمان قصير الأجل، ولهذا يطلق على هذه

<sup>1</sup> هيل عجمي جميل الجنابي، رمزي ياسين يسع ارسلان، النقود والمصارف والنظرية النقدية، الطبعة الاولى، دار وائل للنشر، عمان، الاردن، 2009، ص:103.

<sup>2</sup> هيل عجمي جميل الجنابي، النقود والمصارف والنظرية النقدية، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014، ص:108.

<sup>3</sup> ضياء مجيد الموسوي، الاقتصاد النقدي، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 1998، ص:273.

البنوك اسم بنوك الودائع، حيث تقوم هذه بقبول الودائع وخلقها وتلعب دورا مهما في التأثير على عرض النقود عن طريق هذه العملية.<sup>1</sup>

**التعريف الثالث:** البنك التجاري هو المنشأة التي تتعامل في الدين أو الائتمان. أو بعبارة أخرى هو المنشأة التي تقبل ودائع الأفراد ويقوم بتوظيف تلك الودائع في قروض.<sup>2</sup>

**التعريف الرابع:** يمكن تعريف البنك التجاري بأنه مؤسسة مالية تخضع للقوانين والتشريعات المصرفية وتهدف لتحقيق الربح من خلال نشاطها المصرفي والمتمثل بقبول الودائع وتقديم الخدمات ومنح الائتمان بشتى أنواعه.<sup>3</sup>

**التعريف الشامل:** البنوك التجارية التي هي مؤسسات مالية أو أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية تتمثل في تلقي الودائع ومنح القروض.

### المطلب الثاني: أهداف البنوك التجارية وخصائصها

للبنوك التجارية مجموعة من الأهداف والخصائص نوجزها فيما يلي:

#### الفرع الأول: أهداف البنوك التجارية

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

#### أولا: الربحية

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

<sup>1</sup> عبد القادر خليل، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص:111.

<sup>2</sup> إسماعيل محمد هاشم، مبادئ الاقتصاد التحليلي، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1977، ص:480.

<sup>3</sup> ظاهر فاضل البياني، ميرل روجي سماره، الطبعة الأولى، النقود والبنوك والمتغيرات الاقتصادية المعاصرة، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2013، ص:154.

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

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

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

### الفرع الثاني: خصائص البنوك التجارية

تتسم البنوك التجارية بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن بقية البنوك والمؤسسات المالية الأخرى. وفيما يلي أهم هذه الخصائص:

**أولاً: تتأثر برقابة البنك المركزي ولا تؤثر عليه:** يقوم البنك المركزي بمراقبة البنوك التجارية من خلال لجنة الوقاية على المصارف إذ لا تكتفي بالرقابة التوجيهية فقط. بل تفرض على البنوك التجارية أحكاماً واجبة التنفيذ تحت طائلة العقوبات المدنية الجنائية وتقوم هذه اللجنة بتعيين مراقب مكلف بممارسة رقابة مباشرة دورية أو مفاجئة على البنوك التجارية قد تدوم عدة أيام وتشمل الرقابة مختلف جوانب البنك التجاري. ويفرض البنك

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

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

المركزي هذا النوع من الرقابة للتحقق من مدى تقييد كل مصرف بالقواعد المالية والقوانين لأنظمة التعليمات التي تصدرها السلطات النقدية وهذا ما يساعد على تحقيق الكفاءة في تسيير البنوك غير أن البنوك التجارية لا يمكنها أن تمارس أية رقابة أو تأثير على البنك المركزي.

**ثانياً: إصدار النقود المصرفية** تتمثل النقود المصرفية في نقود الودائع التي تكون إجرائية وغير نهائية، بالإضافة على أنها متباينة ومتغيرة تخضع لأسعار فائدة تختلف باختلاف الزمان والمكان حيث تكون موجهة للقطاع الاقتصادي.<sup>1</sup>

**ثالثاً: تحقيق الربح** غالباً ما تكون البنوك التجارية مملوكة من الأفراد أو الشركات إذ أنها تعتبر مؤسسات رأسمالية هدفها تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح بأقل تكلفة ممكنة.<sup>2</sup>

**رابعاً: مبدأ التدرج** تقع البنوك التجارية في المرتبة الثانية في الجهاز المصرفي بعد البنك المركزي الذي يقع في قمته، ويقوم بمهام الرقابة والانحراف على هذه البنوك بالعديد من الوسائل التي يطلق عليها أدوات السياسة النقدية.

**خامساً: توليد الودائع** فالبنوك التجارية تقوم بتوليد الودائع الجارية الجديدة من خلال ما تقوم به من عمليات للإقراض والاستثمار في الأوراق المالية المختلفة، فالودائع الجارية تمثل نقوداً لم تكن موجودة في الأصل، وهي تستمد صفة النقود من كونها مقبولة بشكل عام وقادرة على أداء وظائف النقود. وتختلف مصادر النقود باختلاف وتباين أشكال وأهداف البنك التجاري، ولكن تعتبر النقود القانونية التي يصدرها البنك المركزي هي المصدر الوحيد لجميع الوحدات النقدية في البنك.

**سادساً: تعدد البنوك التجارية** مشروعات رأسمالية هدفها الأول تحقيق الربح وهي تسعى إلى التوسع واستغلال الفرص المتاحة في السوق، وزيادة استخدامها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> سلمان بودياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 1996، ص:114.

<sup>2</sup> سلمان بودياب، نفس المرجع، ص:115.

<sup>3</sup> إياد عبد الفتاح النسور، المفاهيم والنظم الاقتصادية الحديثة، الطبعة الثامنة، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2015، ص ص:215-216.

### المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية

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

#### الفرع الأول: الوظائف التقليدية

تتمثل فيما يلي:

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

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

#### الفرع الثاني: الوظائف الحديثة

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

**أولاً: حجم الأوراق التجارية (تحصيل الشيكات وكمبيالات):** تعني الإقراض لفترة قصيرة، حيث يقدم التاجر عادة على الحصول على ديونه عن طريق سحب كمبيالة على المدين وخصمها لدى المصرف فيحصل بذلك على نقود المستحقة له مقابل خصم معين مقابل الفائدة أو عمولة للبنك، وهذه الكمبيالات تكون لمدة ثلاثة أسهم أو أقل أو أكثر. أي أن البنوك تقوم بتسوية الديون بين عملائها بواسطة المقاصة وتمكن هذه الوظيفة رجال

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

الأعمال من التوسع في مبيعاتهم والحصول على أوراق تجارية يمكن خصمها أو تحصيلها في البنوك التجارية.<sup>1</sup>

**ثانياً: تقديم خدمات مالية عالمية:** وذلك من خلال دخول البنوك التجارية في التجارة والتمويل الحولي فالبنك التجاري يضمن الشركات المستورة حتى يتم الاستيراد وتسويق المنتجات، كما يمد البنك الشركات المتعددة الجنسية بالقروض وتقديم النصيحة والتحليل الفني للأسواق، كما يقوم ببيع وشراء الأوراق المالية أو النقد الأجنبي لحساب العميل.

**ثالثاً: تقديم خدمات الاستثمارية:** هو التعهد بإصدار الأسهم وتصريفها للشركات المصدرة لها أو شرائها ثم إعادة بيعها بالإضافة إلى تقديم النصائح والمشورة بالنسبة للاستثمار في الأسواق.

**رابعاً: إصدار خطابات الضمان:** هو عبارة عن تعهد من البنك بقبول دفع مبلغ معين عند الطلب إلى المستفيد من ذلك الخطاب نيابة عن طالب الضمان عند عدم قيام الطالب بالالتزامات معينة قبل المستفيد.

**خامساً: تقديم وسائل للدفع أو شراء السلع والخدمات:** مثل الودائع تحت الطلب أو الحسابات الجارية، وتلعب البنوك التجارية دوراً هاماً في خدمات الدفع حيث تمر الأموال من خلالها بحرية عبر المناطق الجغرافية المختلفة والحدود السياسية، كما أن النظام ككل يعتمد على ثقة الجمهور في قبول الشيكات كوسيلة للدفع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد صالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية \_ البورصة والبنوك التجارية\_، الدار الجامعية، جامعة الإسكندرية، 1998، ص: 216.

<sup>2</sup> فرحات غول، مدخل إلى الاقتصاد، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص: 59-60.

## المبحث الثاني: تمويل قطاع السكن في الجزائر

يحتاج كل قطاع إلى موارد مالية لتمويل مختلف العمليات الخاصة به، حيث قامت كل دولة بوضع نظام خاص بها لتمويل السكن ليتماشى مع إمكانياتها المالية. فقد تتشابه الأنظمة وقد تختلف كذلك، لكن الأهداف نفسها تقريبا وهي إتاحة الفرصة للمواطنين في الحصول على مساكن بأسعار تتوافق مع إمكانياتهم بالإضافة إلى التقليل من مخاطر التحويل وعليه سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى أزمة السكن في الجزائر ودور كل من الدولة والبنوك التجارية في تمويل قطاع السكن.

## المطلب الأول: مشكلة قطاع السكن في الجزائر

إن سياسة السكن التي كانت ولا تزال تعتمد في مجملها على الدور الأساسي للدولة والتعبير في ذلك التمويل والتوزيع بل يتعدى دور الدولة في بعض الأحيان إلى التدخل في البناء الذاتي والترقية العقارية كل ذلك قد زاد من أزمة السكن تعقيدا، فلقد تحولت كل الجهود التي بذلت في الميدان منذ أمد بعيد إلى ما أصبح ما يعرف بأزمة السكن في الجزائر.

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

هناك عدة أسباب ساهمت في تفاقم أزمة السكن في الجزائر والمتمثلة في أسباب اجتماعية واقتصادية وسياسية نجيزها فيما يلي:

### أولا: أسباب سياسية

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

1- إن إستراتيجية الصناعات التي تتخذها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواد الصناعة على أكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والأعمال النسبي لقطاع الزراعة. كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء

مساكن بالطرق غير الشرعية على أطرف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصدية المنتشرة في أغلب المدن. كالعاصمة، وهران.<sup>1</sup>

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

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

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

5- احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية لثلاثة عقود التي تلت الاستقلال، إن القطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع نهاية الثمانينات أي بداية من عام 1987 مع العلم أنه بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على قرار ما هو سائد في بعض الدول العربية من تونس، المغرب، الأردن، مصر وغيرها.<sup>2</sup>

### ثانيا: الأسباب الاجتماعية

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

<sup>1</sup> جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في تسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص: 157.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص ص: 156-158.

## 1-ارتفاع معدل النمو الديمغرافي في الجزائر

يلاحظ التعداد السكاني الذي أجري في السنوات الأخيرة أن تزايد سكان الجزائر لا يزال خاضعا لمعدلات نمو مرتفعة، شأنها في ذلك شأن البلدان السائرة في طريق النمو، ففي الفترة ما بين التعدادين للسكان والسكن في الجزائر (1977-1987) وصل معدل النمو السكاني السنوي 3.06 مع تحقيق بعض الانخفاض الطفيف بالنسبة لفترة ما بين (1966-1977) حيث كان معدل 3.21 كما تؤكد معلومات الديوان الوطني للإحصاءات أن معدل النمو الديمغرافي السنوي سجل بعض الهبوط الحقيقي حيث نزل إلى 3.01% مع مطلع 1992، محققا بذلك حسب التقديرات، عددا جديدا في نفس السنة وهو 26 مليون نسمة وقد قدرت المؤسسة آنذاك عدد السكان ب 25 مليون نسمة مع نهاية 2000.<sup>1</sup>

## 2-الهجرة من الأرياف إلى المدن

ليست ظاهرة خاصة بالجزائر فقط بل في معظم الدول يهاجر السكان فيها من الأرياف إلى المدن، حيث تتوفر فرص العمل أكثر وإمكانية الحصول على خدمات أقرب مثل العلاج والتعليم وغيرها. وتشير الإحصاءات إلى أن عدد السكان النازحين من الأرياف إلى المدن خلال الفترة الممتدة بين عامي 1967-1977 وصل غلى 1.3 مليون نسمة أي معدل هجرة سنوية تقدر بحوالي 130000 نسمة في السنة.<sup>2</sup>

### ثالثا: الأسباب الاقتصادية

تتمثل هذه الأسباب في انخفاض معدل الإنتاجية في مؤسسات الإنجاز الاقتصادية العمومية الجزائرية ومؤسسات البناء بشكل خاص أحد العوامل الأساسية في ارتفاع تكاليف الإنجاز وتأخر إنجاز برامج السكن، فحسب دراسة قامت بها وزارة السكن في الجزائر خلال سنة 1993 ودمج جميع مؤسسات البناء في الجزائر أظهرت أن نسبة

<sup>1</sup> حمزاوي حليلة، دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015-2016، ص:16.

<sup>2</sup> جمال جعيل، مرجع سبق ذكره، ص:158.

الإنتاجية في العمل تساوي 0.13 مسكن ومعدل إنتاجية المؤسسات العمومية العاملة في قطاع السكن فكانت 6.37 وهي نسبة أدت إلى سوء التسيير وانخفاض مستوى الإنتاجية.

في إطار تنفيذ برامج السكنات والتجهيزات العمومية المرافقة تم إدخال إجراءات جديدة في عملية التمويل ووضع إستراتيجيات وهذا من أجل التخفيف من أزمة السكن.<sup>1</sup>

**الفرع الثاني: البرامج الحديثة للحد من أزمة السكن وإستراتيجية حلها.**

**أولاً: البرامج بالحديثة للحد من أزمة السكن**

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

### **1-البرامج إنجاز من 1962-1990**

أخذت السلطات على عاتقها من قبل ولحساب الدولة مهام إنجاز حظيرة السكن من خلال ضمان تمويلها وإنتاجها وتوزيعها وتسييرها ضف إلى ذلك الوضع الاحتكاري للمعالجة الموحدة للطلب على السكن، حيث تشير الإحصائيات إلى أنه تم إنجاز 54320 مسكن اجتماعي وحضري خلال السنوات الأربعة الأولى للاستقلال، وتشير الإحصائيات إلى أنه تم إنجاز 3629 وحدة من نفس النوع من بين 1976 و1979، تشير<sup>2</sup> هذه الحصيلة إلى 90410 وحدة (1974-1970) حيث وصل 147140 وحدة (1975-1979) وإلى 11535 وحدة (1984-1980) وانطلاقاً من سنة 1990 تمت مباشرة مراجعة عميقة لسياسة السكن لتقليص العجز بين العرض والطلب على السكن من خلال المعالجة المستهدفة للطلب الموجه من قبل مختلف الفئات الاجتماعية وتحرير الترقية العقارية واشتراك البنوك.

<sup>1</sup> قسمة مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة ماستر، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013، ص:62.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص:63.

## 2-برامج الإنجاز خلال فترة 1990-2011

تم ضبط السكن الهش والقصديري من قبل الدولة في حدود 6.2% من سنة 1992 واحتاجت الجزائر إلى مساعدات دولية منها برنامج البنك العالمي بقيمة 120 مليون دولار في عام مخصص للقضاء على السكن غير اللائق وتوفير ما يقارب 1500 سكن تطويري بمواصفات مقبولة وخدمات هيكلية مناسبة تساهم الدولة فيه بـ 70% من التكلفة العامة و30% الباقية على عاتق المستفيدين.

وفي السنوات الأخرى تم تخصيص الدولة إمكانية تقديم مساعدة للفئتين من المجتمع الطبقات الاجتماعية الأكثر عوزا من خلال إنجاز سكنات اجتماعية تمول بمجملها من ميزانية الدولة وفئة اجتماعية ثانية تقوم بتقديم مساعدة مالية باقتناء سكن جديد أو إنجاز سكن ريفي من قبل الصندوق الوطني للسكن.

تعطي حوصلات الصندوق الوطني للسكن فكرة الجهد المالي الذي تبذله السلطات العمومية الموجهة للطبقات الاجتماعية الوسيطة فخلال الفترة الممتدة من (1999 إلى 2011) تضاعفت النفقات السنوية بـ 5 مرات بحيث أنها انتقلت من 376.7 مليار دج إلى 6716 مليار دج خلال (1999-2001) وإلى 2827 مليار دج (2010-2011).<sup>1</sup>

### ثانيا: الإستراتيجية المتبعة لحل مشكلة السكن

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

-إقامة سكن لائق لذوي الدخل المنخفضة.

-تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن (وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات).

<sup>1</sup> قسمة مفيدة، مرجع سبق ذكره، ص ص: 63-64.

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

- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم وتقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
- دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والإعمار.
- تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الإنجاز وضمن السقف لأهداف الموضوعية ونسب الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.
- وتمحور الإستراتيجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقلة ذاتياً أو إقامة مجمعات سكنية داخل المدن المقامة.
- مدى فعالية الدولة من تقديم الإعانات للمواطن لمساعدته للحصول على سكن لائق وتمكينه من البقاء في السكن الذي يشغله.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دور البنوك التجارية الجزائرية المتخصصة في تمويل قطاع السكن

تلعب البنوك دوراً هاماً في التمويل العقاري وهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، دورها الأساسي تمويل الترقية العقارية إلا أن هناك بنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دوراً هاماً في التمويل نتطرق لها بالتفصيل كما يلي:

#### الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعتبر أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط قطاع العقارات وقطاع السكن بصفة خاصة.

#### أولاً: إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10/08/1964 بموجب القانون رقم 227/64 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط،<sup>2</sup> ويعتبر

<sup>1</sup> عقيل عبد الله الجليل وسهى مصطفى حامد، الاستثمار في القطاع السكني وتمويله، مجلة المخطط والتنمية، العدد 24، العراق، 2011، ص ص: 24-35.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة في 25/08/1964، ص: 388.

الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي.<sup>1</sup> كما يعتبر تاجر في علاقته مع الغير ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك.<sup>2</sup>

ففي الفترة الممتدة من سنة 1964 إلى غاية 1970 كان نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمثل فقط في جمع التوفير في الدفاتر مع منح قروض اجتماعية رهينة وفي سنة 1971 ومعرفي زيادة فعالية مدخرات الصندوق وتطورها صدر قرار بتاريخ 19/02/1971 من الوزارة المالية ما حث من خلال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحويل مختلف برامج السكن الاجتماعي.

وفي سنة 1979 أعادت الوزارة المالية النظر في كيفية تمويل السكن الاجتماعي من خلال تعليمة وزارة مشتركة فأصبح تمويل السكن الاجتماعي يمول كلياً من الخزينة العمومية على المدى المعقول بنسبة فائدة 1% نسبة على 40 سنة مع إلغاء المواد المترتبة على السنوات 4 الأولى وبقيت هذه الوضعية إلى غاية 1989.<sup>3</sup>

أما في 1990 وبعد عجز الخزينة عن مواجهة الطلب المتزايد على السكن ولتخفيف عنها العبء أصبح التمويل للسكن الاجتماعي على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو ما سبب له عجز مالي في فترة التسعينات تميزت بصدور قانون النقد والقرض 10/90 في 14/04/1990 والذي تزامن مع قيام الصندوق بتغيرات في نمط التسيير وتنمية رأس ماله زيادة شبكة فعلى مستوى الوكالات وصل عدد الوكالات على المستوى الوطني 135 وكالة و265 مكتب بريدي وقدرت قيمة القروض الممنوحة لأشخاص في هذه الفترة 12 مليار دج بمجموع 800 قرض وفي 6 أفريل 1997 تحول الصندوق إلى مؤسسة مالية الشركة معتمدة من طرف مجلس النقد والقرض حيث أصبح بإمكانه القيام بالعمليات البنكية باستثناء عمليات التجارة الخارجية.

<sup>1</sup> المادة 2 من القانون رقم 64-227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

<sup>2</sup> المادة 1/2 من نفس القانون.

<sup>3</sup> صالح الحجاجي، تمويل السكن للسكن بين شريف والقانون، مذكرة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص: 75.

## ثانياً: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

- إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك تتمثل فيما يلي:
- جمع ادخار العائلات أو الأفراد وتخييره في صالح التطور الاقتصادي.
- جمع وتسيير الإيداعات مهما كانت مدتها.
- تمويل السكن والمؤسسات المتخصصة في مجال الترقية العقارية.
- منح قروض وتنسيقات على السندات الحكومية التي تصدرها وتضمنها الدولة.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: بنك التنمية المحلية (BDL)

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.<sup>2</sup>

حيث تنص المادة 1/1 منه على إنشاء بنك الإيداع والاستثمار يسمى "بنك التنمية المحلية" ويشار إليه في حساب النص بـ "بنك" يتمتع<sup>3</sup> بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما يعد تاجراً في علاقته مع الغير ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام بنوك القرض والأحكام التشريعية المحمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه (أحكام المرسوم رقم 85/85 السابق).

## أولاً-مهام بنك التنمية المحلية BDL

لبنك التنمية مهام حددها المشرع في المادتين 4 و5 من المرسوم رقم 85/85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.

### 1-المهام حسب مادة 04 من المرسوم تتمثل في تمويل

أ-المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.

<sup>1</sup> صالح الحجاجي، مرجع سبق ذكره، ص: 76-77.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية، عدد 19 مؤرخة في 1985/05/01، ص: 597.

<sup>3</sup> صالح الحجاجي، مرجع سبق ذكره، ص: 77.

ب-العمليات التي بها صلة بالقروض على الرهن.  
ج-المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها.

2-أما المهام في المادة 05 من نفس المرسوم فتتص: يكلف البنك طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، بالمساهمة كأداة في ضبط مالية فيما يأتي:

أ-تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة لهياكل والأعمال المذكورة في المادة 04 إعلان لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها وإنتاجيتها كما وكيف في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية والقطاعية.

ب-احترام القواعد المطبقة على هياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.

ج-تقرير الحركة المالية للهياكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة لنوع العمليات والمخططات أو البرامج التي تهمها.

ومن الملاحظ مما سبق أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال السكن نموذجاً مرجعياً.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: القرض الشعبي الجزائري CPA

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 1966/12/29 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي وقد كان عند نشأته شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على: تحدث شركة الوطنية المصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة وذلك بموجب المقرر رقم 97-2 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد البنك.

<sup>1</sup> صالح الحجاجي، مرجع سبق ذكره، ص ص: 76-78.

تنص المادة الأولى منه على عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 والمذكور أعلاه يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك وفي سنة 1967 صدر أمر رقم 67-78 المؤرخ في 11/05/1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري وبموجبه أعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير ويخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

### أولا- مهام القرض الشعبي الجزائري

للقرض الشعبي الجزائري مهام حددها المشرع في المادتين 7 و 8 من الأمر 67-78 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري.

#### 1- المهام حسب المادة 7 منه

تتخصر مهنة بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير النشاط والتنمية الصناعية التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات في القطاع المسير ذاتيا.

أ-يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده ابتداء من تاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط.<sup>1</sup>

ب-يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر فيها الامتياز الخاص بالخدمات المالية للتعاونيات غير الفلاحية.

ج-يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط.

د-يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين

<sup>1</sup> صالح الحجاجي، مرجع سبق ذكره، ص ص: 78-79.

للقانون الخاص، وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا.

## 2- أما المهام حسب المادة 8

يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:

أ- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.

ب- منح الاعتماد الشخصي.

ج- منح القروض والسلفيات على مستندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة والجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.

د- الاكتتاب لكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها والالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها، والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.

هـ- توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف لكل التمويلات التي يكون قد منحتها مؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله وفقا للمخططات الوطنية.

و- الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يكلف بها.

ي- القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعمالها وبالمقارنة مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك نجد أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة حتى سنة 1999 أن تحل مجال عقاري بنقله عن طريق القروض العقارية إلى أن أصبح في سنة 2000 يمنح القروض العقارية بكل أنواعها، وفي سنة 2003 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة بـ GEPIM تتكلف بنشاطات العقارية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> صالح الحجاجي، مرجع سبق ذكره، ص: 80.

### المطلب الثالث: دور الدولة في تنظيم وتمويل السكن

يمكن للدولة أن تمارس دورين أساسيين لتنمية وتطوير السكن، وذلك بالتدخل على مستويين الجانب التنظيمي والجانب الإجرائي.

#### الفرع الأول: الجانب التنظيمي

هيكلية، تنظيم وفعالية النظم المالية المتخصصة في تمويل السكن تتوقف من العوامل المعقدة نوعا ما، ولكن مع ذلك يجب أخذها بعين الاعتبار عند دراسة نظام مالي معين تكون توجهاته هي تمويل السكن، هذه الجملة من العوامل يمكن تحديدها فيما يلي:

#### أولاً: السياسات الاقتصادية والمالية بصفة خاصة

ترتكز على مبادئ أساسية لتفعيلها، حيث تتجلى معظمها في مدى تكاملها مع الاقتصاد العالمي، فيما يخص السياسات المتبعة بخصوص نظام الصرف الأجنبي وسياسة معدلات الفائدة وأنظمة القروض المطبقة وكذلك مستوى الأسعار الداخلية المتعلقة بهذه السياسات.

#### ثانياً: الهيكلية المالية:

يمكن تلخيصها في أربعة عوامل رئيسية، هي نجاعة القوانين المتعامل بها وإمكانية تطبيقها ونظام المحاسبة المتبع والتوجيهات والمتابعة في الميدان بالإضافة إلى مدى فعالية نظم الدفع.<sup>1</sup>

#### ثالثاً: القوانين العقارية ومدى فعاليتها:

تتوقف بدورها على العوامل الآتية:

1-التسهيلات المتعلقة بحقوق الملكية، تخطيط عمراني فعال.

2-تنمية المساحات المخصصة للتهيئة العمرانية وتدعيمها بقوانين صارمة.

<sup>1</sup> إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، - دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005، ص:60.

3-مدى فعالية النظام الجبائي وتشجيعه للنظام الخاص المؤدي إلى التوسع العمراني.

### الفرع الثاني: الجانب الإجرائي

يمكن لدولة أن تلعب دوران رئيسيان في الترقية وتوفير السكن اللائق ومن رفع مستوى المعيشة وأن تتدخل كذلك في تقوية وتعزيز الجهاز القضائي والعقود المتفق عليها وتطبيقها ميدانيا.

وأغلب السياسات التي تنتجها الدولة في هذا الميدان تكون موجهة إلى النظام المصرفي ويمكن أن تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات تتمثل فيما يلي:

#### أولاً: تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض

حيث يتم تحديد مستوى معين من معدلات الفائدة على الأموال المقترضة، بغرض تخفيض تكاليف الاقتراض خصوصاً بالنسبة للعائلات ذات الدخل الضعيف والتي تسعى للحصول على قرض لتمويل عملية سكنية ومثل هذا الإجراء أي تحديد سقف لمعدلات الفائدة يكون له تأثير على مستويات العرض والطلب على القروض السكنية.

#### ثانياً: ضمانات الدولة

لتحقيق الشروط التي قد يلجأ لها الممول في حالة تحديد معدلات الفائدة إدارياً بإمكان الدولة أن تتدخل لإعطاء ضمانات للممولين، بهدف تغطية المخاطر التي قد تنتج عن القروض الممنوحة للعميل وخاصة ذا الدخل الضعيف أو المتوسط، وفي هذه الحالة يمكن اعتبار مخاطر عدم الاستيراد من قبل المقترضين تقريباً معدومة.

لكن المشكل الأساسي الذي يطرح فيما بعد هو من سيتحمل هذه المخاطرة والتكاليف المتعلقة بها، فالمقترضون معرضون لحالات عدم السداد لسبب أو لآخر، لذا فإن هذا النوع من التعامل قد أدى إلى تحويل المخاطرة من المقترضين إلى الدولة، وإلى المواطنين ككل وذلك بإجبارهم على دفع ضرائب إضافية لتسديد العجز.

ثالثاً: دعم معدلات الفائدة للمقترضين

يمكن للدولة أن تتدخل للتخفيف من أعباء الفوائد هو تقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض الموجهة للسكن، وهذا الدعم سيستفيد منه كل<sup>1</sup> المواطنين الذين يلجئون لاقتراض هذا التدخل يكون عديم الجدوى والفعالية إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على السكن.

رابعاً: تدخل الدولة كوسيط مالي:

بإمكان الدولة أن تتدخل كوسيط مالي، أو استعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل أو الاقتراض من السوق المالية، ثم استعمال المبالغ المحصل عليها وإعادة إقراضها بشروط تفصيلية إلى المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن. وفي كل الحالات فإن الدولة بواسطة وكالاتها تقوم بدور الوسيط المالي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مرجع سبق ذكره ص:90.

<sup>2</sup> قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مرجع سبق ذكره، ص:60.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال ما سبق ذكره يمكن القول بأن للبنوك التجارية أهمية بالغة في مختلف المنظومات الاقتصادية وتزداد أهميتها من يوم لآخر مع التطورات الهامة لذا لم تعد النشاطات البنكية أمرا محصورا في نطاق ضيق يتكون من مجموعة المتعاملين ولكنها أصبحت عملية يومية تضم جمعا واسعا من الأفراد والمؤسسات والمنظمات نظرا لما تقوم به في سبيل الوظائف الملائمة التي تسمع لهذا القطاع بالتطور في ظل وضع يتميز بالاستقرار وما يملكه من امكانيات تمكنه من تجميع واستخدام الأموال من مصادر المختلفة وإعادة استخدامها واستثمارها في شتى القطاعات والتي ممن بينها قطاع السكن في الجزائر الذي يعتبر من الأولويات الكبرى في السياسة الاجتماعية والاقتصادية وهذا النظام يرتكز على مدى مساهمة البنوك التجارية فيه لهذا يجب أن تحظى أهمية بالغة لهذا المجال من طرف الدولة.

# الفصل الثاني

دراسة حالة الصندوق  
الوطني للتوفير والإحتياط  
وكالة بوسعادة

## تمهيد الفصل الثاني

من خلال الدراسة النظرية التي قمنا بها تبين لنا الدور الكبير الذي يؤديه البنك في تمويل القروض العقارية، لذا في هذا الفصل سنحاول دراسة واحد من أهم البنوك في الجزائر، وهذا من خلال التربص الذي قمنا به في وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ببوسعادة بغية الإجابة عن الإشكالية المطروحة، حيث سنتطرق إلى العموميات المتعلقة بالبنك وذلك من خلال تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعتبر من البنوك العمومية التي تخصصت وبشكل أساسي في تمويل التنمية الاقتصادية.

من خلال تمويل البنى التحتية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني، فهو من البنوك الرائدة التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن، من خلال ولوجه في مجال منح القروض السكنية وتخصصه فيها منذ إنشائه كصندوق خاص بالسكن.

كما سنتطرق في هذا الفصل إلى الهيكل التنظيمي للوكالة من خلال تقديم مختلف مصالحتها، وإلى أنواع القروض الممنوحة من طرفها وآليات سيرها من خلال كيفية استعمالها والضمانات المطلوبة، مع التطرق إلى عينة من تلك القروض بالإضافة إلى مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن.

### المبحث الأول: تقديم عام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

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

### المطلب الأول: تعريف ونشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف ونشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

#### الفرع الأول: تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP واحد من البنوك الكبيرة في الجزائر في مجال جمع المدخرات، وتقديم القروض للاقتصاد الوطني خاصة قروض السكن وقروض الاستهلاك، ونلاحظ أن هناك تزايد في توزيع هذه القروض بصفة منتظمة ومتزايدة سواء للقطاع العام أو الخاص وكذلك قطاع العائلات، ولهذا يرى مسيرو هذا البنك أنه بمنزلة بنك العائلة، وللدلالة على ذلك هناك حوالي 6.5 مليون زبون أي ما يعادل 1/6 (سدس السكان)، لهذا يمكن القول أن هذا البنك قد اكتسب شعبية في مجال تعبئة الادخار وأصبحت ظاهرة اجتماعية واقتصادية تلقي احترام في الجزائر<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: نشأة وتطور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

مر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعدة مراحل يمكن تلخيصها فيما يلي:

#### أولاً: مرحلة الانطلاق والهيكلية (1960-1970)

اقتصرت دور الصندوق على جمع الادخارات متدنية وذلك على مستوى شبابيك البريد ولم تؤسس أولى وكالاته حتى سنتي 1966 و 1967 بالجزائر العاصمة وتيزي وزو، فكان الصندوق يقوم أساساً بتحصيل الادخارات بواسطة الدفاتر.

<sup>1</sup> بويوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك والتجارية وعملياتها غير تقليدية، مذكرة الماجستير كلية العلوم التجارية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2008-2009، ص:104.

### ثانيا: مرحلة التخصص في النشاط (1971-1979)

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

### ثالثا: مرحلة اللامركزية في نشاط الصندوق (1980-1987)

انطلاقا من اعتبارات عدم التوازن بين عرض السكنات والطلب المتزايد عليها، كان لازما على المؤسسة أن تتكيف مع هذا الوضع الجديد الذي تميز بتشجيع المبادرة الفردية والترقيين العموميين باعتماد مشاريع ممولة بادخارات الصندوق فتوسع بذلك مجال منح القروض ابتداء من عام 1982 والقانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي نشط عملية تمويل مؤسسات الترقية العمومية، وأهم ما ميز هذه المرحلة زيادة عدد المودعين ولا مركزية منح القروض.

### رابعا: مرحلة تنويع المنتجات المصرفية واعتماد القروض البنكية غير العقارية (1988-1997)

قادت التجربة الموفقة لجمع الادخار وتمويل السكن إلى تنويع المنتوجات والتوجه نحو القروض البنكية غير العقارية لأصحاب المهن الحرة ونلمس ذلك في:

- اعتماد القروض للمقاولين الترقويين الخواص.

- الإقراض للشركات، التعاونيات، التعاضديات....

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

**خامسا: مرحلة التوسع في النشاطات (1997-يوما هذا)**

تميزت هذه المرحلة أساس بـ بروز نشاط الشبكات التي أقرت عام 1991 بصفة فعالة خاصة في مجال تمويل السكن الترقوي ومنح القروض، وبصفة خاصة تميزت المرحلة بتحول المؤسسة إلى بنك طبقا للقانون 10.90 المتضمن قانون النقد والقروض.

**المطلب الثاني: أنواع القروض الممنوحة من طرف CNEP**

تتمثل القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في ما

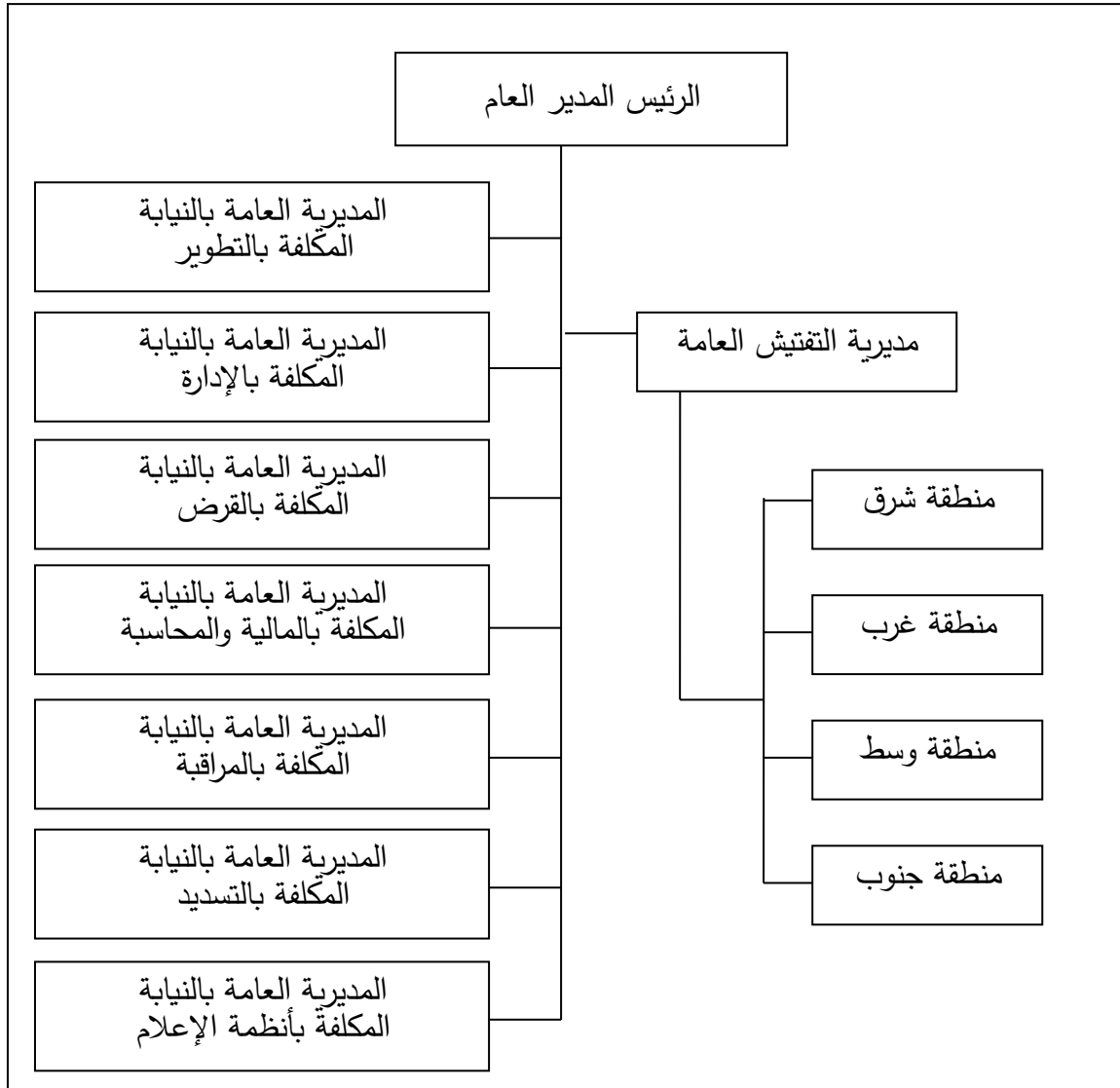
يلي:

- قرض لشراء مسكن لدى الخاص.
- قرض لشراء مسكن ترقوي.
- قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي.
- قرض لشراء مسكن بيع فوق مخطط.
- قرض لبناء مسكن.
- قرض لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن خاص.
- قرض لتهيئة مسكن.
- قرض لتوسيع مسكن.
- القرض العقاري شباب.
- قرض لكراء مسكن.

**المطلب الثالث: هيكل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/بنك تبعا للشكل التالي:**

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

الشكل 01: الهيكل التنظيمي لصندوق التوفير والاحتياط -بنك.



Source : WWW.Cnebanque.dz : 27/03/2018.

إن مجموعة المديرية العامة المكونة للهيكل التنظيمي العام بدورها تعمل على تنظيم مجموعة من مديريات التي تكون تابعة لها كما هو موضح في الجدول الموالي.

**الجدول 01: تفرعات المديرية العامة بالنيابة.**

<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة: مديرية الإدارة والوسائل مديرية الموارد البشرية مديرية المحافظة على الأملاك مركز الدراسات البنكية المطبقة</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير مديرية التسويق والنشاط التجاري مديرية التوقعات ومراقبة التسيير مديرية شبكات الاستغلال مديرية الدراسات</p>
<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبة: مديرية التوفير مديرية المحاسبة مديرية المالية مديرية التطهير</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض: مديرية تمويل المقاولين مديرية قروض الخواص مديرية النشاط التجاري/قروض مديرية تمويل المؤسسات مديرية الترقية العقارية</p>
<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسيير: مديرية التسيير مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات</p>	<p>المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة: مديرية مراقبة التوفير مديرية مراقبة التعهدات مديرية مراقبة المحاسبة مديرية الافتحاص الداخلي</p>
	<p>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</p>

Source : WWW.Cnebanque.dz : 27/03/2018.

يمكن اعتبار هيكل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ذات بنية هرمية متصلة الحلقات، إذ مرت هي الأخرى بتطور ملحوظ عما نص عليه القانون الأساسي تحت بند الإدارة والرقابة، فقبل 1980 اتسم عمل الصندوق بتركيز سلطة القرار في يد

المديرية العامة، حتى أن منح قرض لشخص يقطن بالمسيلة كانت الموافقة تتم مركزيا، بينما الفترة من 1980-1987 عرفت تطورا جوهريا في الهيكله بإقرار نوع من اللامركزية عمت بإنشاء الشبكات عام 1992، والهيكل التنظيمي الذي سنعرضه مستمد من القرارات لسنة 1995.

### **الفرع الأول: التنظيم المركزي للمؤسسة**

نجد في قمة هرم الهيكل مجلس الإدارة الذي يعد بمثابة الهيئة التداولية للمؤسسة، عليه مهام واسعة إذ يتولى وضع التنظيمات الداخلية واتخاذ القرارات الهامة والملزمة، كما يقع على عاتقه ضمان التكيف والمواكبة لكل المستجدات الحاصلة.

يتأخر مجلس الإدارة الرئيس المدير العام، له ديوان يتألف من مكلفين بالدراسات ومستشارين ومكلفين بالتحليل، يعين مجلس الإدارة خمس مدراء يعملون على مساعدة الرئيس المدير العام وهم:

- مدير عام مساعد مكلف بالادخار.
- مدير عام مساعد مكلف بالإقراض.
- مدير عام مساعد مكلف بالإدارة والوسائل.
- مدير عام مساعد مكلف بالتحصيل.
- مدير عام مساعد مكلف بالتطهير وإعادة الهيكلة.
- مدير عام مساعد مكلف بالتطوير.

### **الفرع الثاني: التنظيم اللامركزي للمؤسسة**

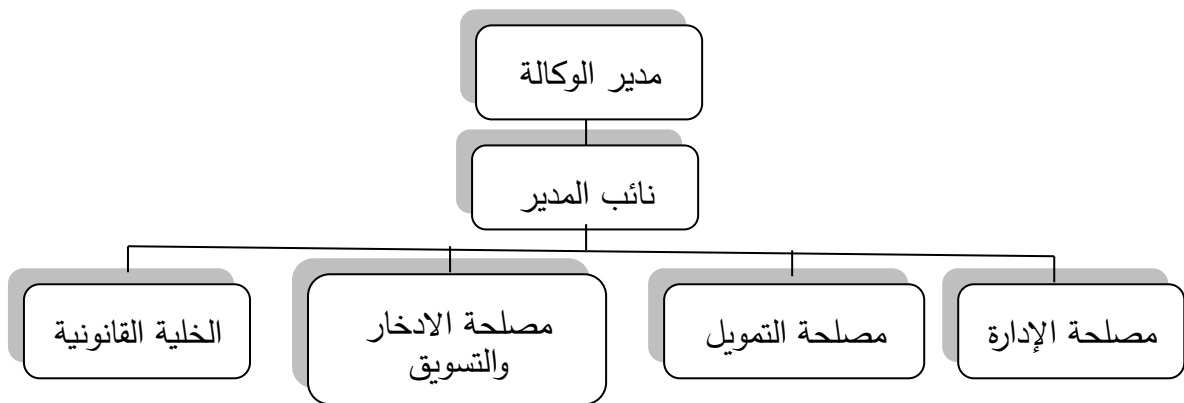
تنظم المؤسسة لا مركزيا على مستوى الشبكات والوكالات التابعة لها كما يلي:

✓ **المديريات الجهوية:** تعتبر هيئة دعم للوكالات الموزعة على المحيط الإقليمي والمعرفة بواسطة نصوص تنظيمية، حيث تقوم بكل الأعمال المفوضة لها من طرف المديرية العامة على المستوى الجهوي، أي أن الشبكة هي الناطق باسم السلطات والوحدات المحلية التي تستطيع تمويلها تبعا للإمكانيات التي تستحقها كل المشاريع

المرتبطة، وتمارس مديرية الشبكة على المستوى الجهوي جملة من العمليات المصرفية أهمها:

- **التخطيط:** وذلك بإعداد برامج العمل، وتحديد الأهداف (التوفير، القرض، الاستثمار).
- **التحكم:** بتوجيه الأوامر التي تضمن تنفيذ البرامج والمهام سواء على مستوى الوكالات أو مصالح المديرية الجهوية.
- **التنظيم:** بوضع الأجهزة الضرورية لتنفيذ البرامج المسطرة، وإنشاء الأقسام ومناصب العمل المتاحة، وترجمة وتوزيع كل الأعمال واجب التنفيذ تبعا للتعليمات الواردة من المديرية العامة.
- **التنسيق:** ويأتي بتحقيق الانسجام في تسيير المصالح الموجودة على مستوى الوكالات والمديرية الجهوية، وفي حالة حدوث اختلالات ما بين المصالح الشبكية، يجب على المدير ومساعديه العمل على ترقية وحدة العمل.
- ✓ **الوكالات:** هيكلها التنظيمي يختلف حسب نوع الوكالات التي نميز فيها ثلاث أصناف:
- **الوكالات الرئيسية "أ":** هي وكالة تقوم بجميع مهام الادخار والإقراض وتمويل السكن، وهي تنتظم تبعا للشكل التالي:

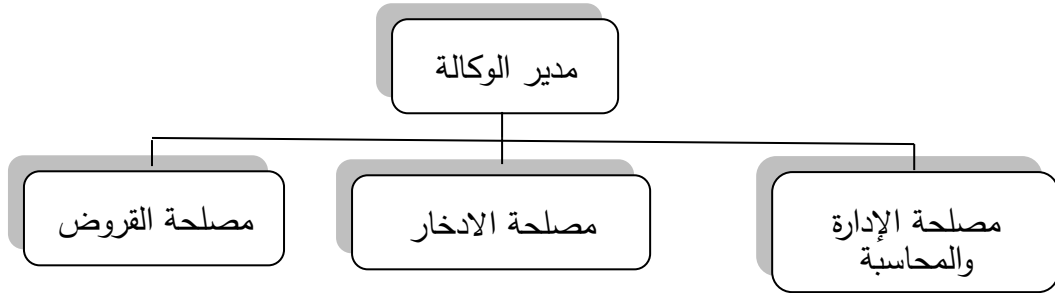
**الشكل 02: الهيكل التنظيمي لوكالة صنف "أ".**



**المصدر:** وثائق خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بوسعادة.

- الوكالات من الصنف "ب": تقوم فقط بمهام الادخار والإقراض، وليس من صلاحياتها تمويل مؤسسات الترقية العقارية أي تمويل السكن، هيكلها التنظيمي يوضحه الشكل التالي:

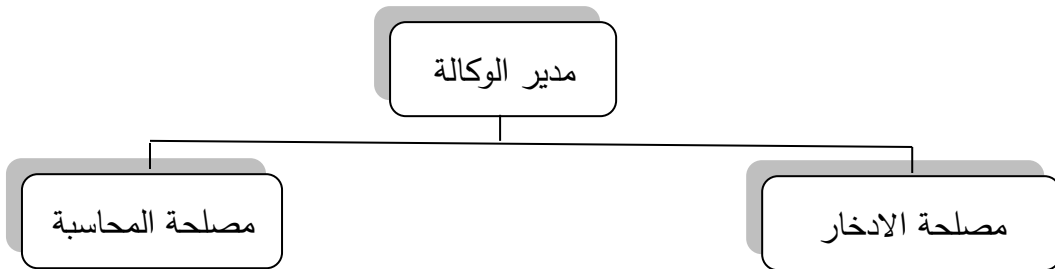
الشكل 03: الهيكل التنظيمي لوكالة صنف "ب".



المصدر: وثائق خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بوسعادة.

- الوكالات من الصنف "ج": تقتصر مهامها على الادخار ولا يمكنها منح القروض للأفراد فضلا عن الترقويين، هيكلها التنظيمي يوضحه الشكل التالي:

الشكل 04: الهيكل التنظيمي لوكالة صنف "ج".



المصدر: وثائق خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -وكالة بوسعادة.

## المبحث الثاني: الآليات المسيرة للقروض العقارية لدى Banque CNEP

بعد تطرقنا إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة عامة، سنحاول في هذا المبحث تقصي آليات سير القروض العقارية المقدمة من طرف CNEP Banque.

### المطلب الأول: تقديم وكالة بوسعادة وآليات سير القروض بها

سنترج في هذا المطلب بالدراسة من وقت طلب القرض من طرف الزبون واستيفاء الشروط ثم دراسة الملف إلى غاية صرف القرض وحتى سداه بالكامل.

### الفرع الأول: الهيكل التنظيمي لوكالة بوسعادة

نستهل الدراسة بالهيكل التنظيمي للوكالة رقم 367 ببوسعادة، حيث أن هذه الوكالة تقوم بمختلف العمليات البنكية التي يدعمها صندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ويتكون تنظيمها الإداري مما يلي<sup>1</sup>:

- 1-المدير: يعتبر المشرف العام على كل المصالح الموجودة في الوكالة.
- 2-الأمانة العامة (سكرتارية): وهي تتكلف باستقبال كل بريد صادر ووارد من وإلى الوكالة، والتكفل بكل مواعيد المدير.
- 3-نائب المدير: مكلف بمساعدة المدير ونيابته في حالات معينة.
- 4-مصلحة المحاسبة: تقوم بمثابة الميزانية، تسديد الفواتير ودفع أجور الموظفين، بالإضافة إلى جميع العمليات المحاسبية.
- 5-مصلحة التوفير: تهتم بالقيام بجميع عمليات الشباك (دفع-سحب المبالغ-حساب الفوائد-تصفية الشركات-غلق الحسابات....).
- 6-مصلحة المنازعات: هي مصلحة مكلفة بشؤون القانونية للوكالة البنكية وذلك بمتابعة جميع الزبائن المتأخرين في تسديد أقساط القروض (إعذارات-إخطارات) عن طريق المحضر القضائي، بالإضافة إلى تنفيذ الدعوة ومتابعة الملفات على مستوى العدالة وكذلك متابعة الوكالات السحب الممنوحة للزبائن وإعطاء استشارات قانونية.

<sup>1</sup> مقابلة مع مدير الوكالة -بوسعادة- يوم 2018/03/25.

7- **مصلحة التحصيل:** بعد جدولة الدين عن طريق النظام المعلوماتي ودفع مبلغ القرض إلى الزبون يحول الملف إلى مصلحة التحصيل لتقوم بمتابعة وتحصيل القروض، وتقوم بتذكير الزبون في حالة التأخر عن التسديد.

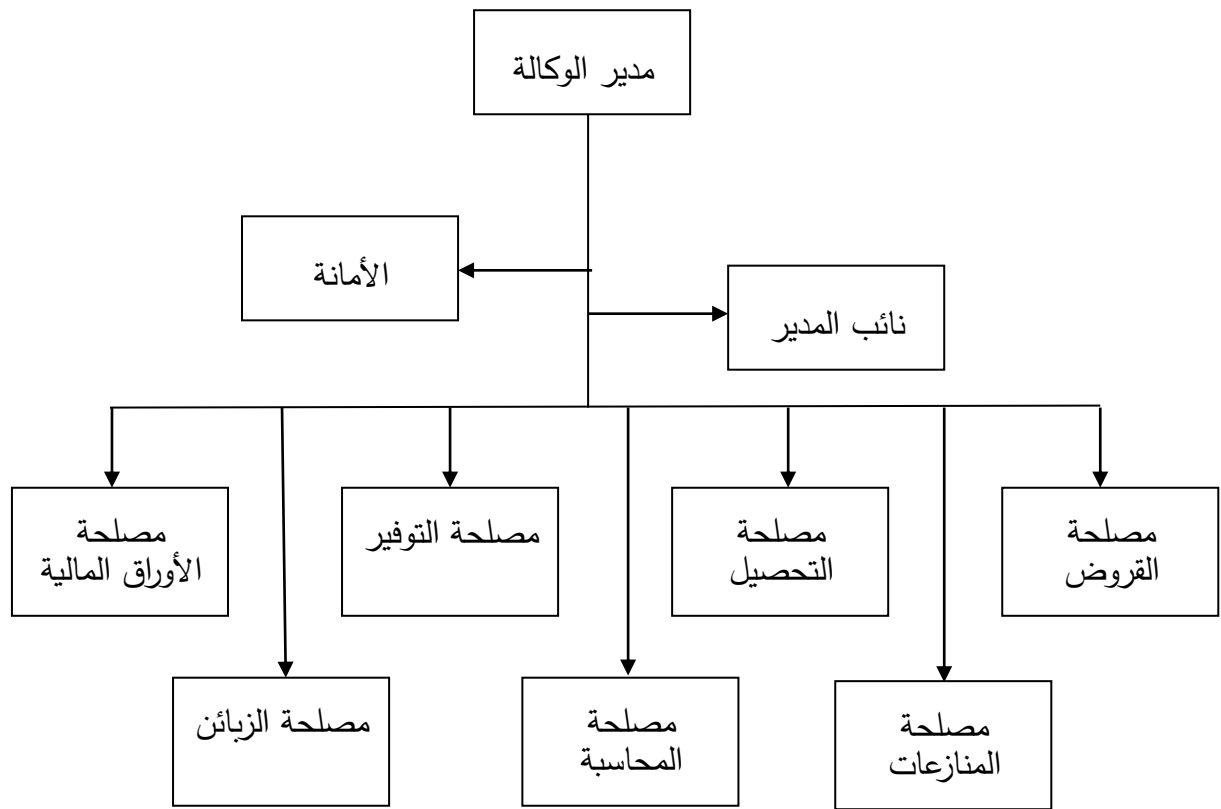
8- **مصلحة الزبائن:** تقوم باستقبال الزبون وفتح الحسابات البنكية بأنواعها (توفرية-جارية-تجارية) وتزويد الزبائن بالمعلومات حول منتجات البنك.

9- **مصلحة الأوراق المالية:** متابعة الشيكات الواردة والصادرة عن طريق نظام الدفع الآلي أو المقاصة الإلكترونية، متابعة جميع أوامر الدفع وأجور الموظفين الواردة من الخزينة العمومية لصبها في الحسابات...إلخ.

10- **مصلحة القروض:** يتمثل دورها الأساسي في دراسة ملفات القروض وجدولتها.

تتنظم مصالح وكالة (367) بوسعادة كما في الشكل الموالي:

**الشكل 05: الهيكل التنظيمي لوكالة بوسعادة**



**المصدر:** من إعداد الطالبتان بالاعتماد على وثائق مقدمة من طرف الوكالة -بوسعادة.

### الفرع الثاني: إجراءات منح القروض بالوكالة

يعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-، مثلاً في وكالة بوسعادة وبعد استيفاء الشروط اللازمة لطلب القرض كما سنوضحه فيما بعد، هنا يأتي دور مصلحة القروض حيث تقوم أساساً بما يلي:

-التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية وسارية المفعول.

-التأكد من توفر جميع الوثائق وأن الملف غير ناقص.

-منح وصل استلام للزبون.

-القيام بدراسة التقنية حيث يقوم مكلف من ذات المصلحة بتحضير ورقة تقنية (الملحق-1) للقرض تتضمن مدة وقيمة القرض وكذلك نسبة الفائدة المطبقة على القرض وقيمة القسط الشهري وغيرها من المعطيات قصد طرحها لاحقاً في اجتماع لجنة القرض.

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

قرار لجنة القرض يكون بالإجماع وفي حالة التساوي يرجح رأي المدير.

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

-أما في حالة الرفض: يجب إعلام الزبون كتابياً لكي يتسنى للزبون الطعن في القرار خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم.

حيث أنه هناك ثلاثة مستويات لدراسة الملفات مرتبة تصاعدياً كما يلي<sup>1</sup>:

- 1- إذا كان المبلغ القرض أقل من 3 مليون دج تكون اللجنة على مستوى الوكالة.
- 2- إذا كان المبلغ القرض يتراوح ما بين 3 إلى 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية الجهوية.
- 3- إذا كان مبلغ القرض أكبر من 8 مليون دج تكون اللجنة على مستوى المديرية العامة.

### الفرع الثالث: أنواع القروض العقارية والوثائق المطلوبة لمنحها<sup>2</sup>

لدى اتصال الزبون بالبنك بغية استفادته من قرض عقاري، يطالب بجملة من الوثائق والتي تمثل الملف الإداري المشترك، وإذ يلتزم بإحضاره كل المقترضين، وكذلك وثائق خاصة تختلف باختلاف نوع القرض.

كما تجدر الإشارة أنه إضافة إلى ما سيأتي يجب على الزبون تقديم ضمانات للبنك تتمثل عادة في وثائق تأمين ضد الإفلاس وتأمين على الحياة وكذلك رهن قد يكون رهن عقاري تعاقدى، رهن عقاري قانوني، رهن حيازة أو رهن دين وذلك للحفاظ على مصلحة البنك والرجوع إليها في حالة عدم التسديد.

أما مكونات الملف الإداري المشترك فهي كالتالي:

- طلب قرض (الملحق -3)، ممضاة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد 12 للمقترض (الداعم المشترك إذا ما وجد).
- شهادة عائلية للمقترضين المتزوجين.
- شهادة إقامة.
- صورة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة.

وبخصوص كشف الرواتب يشترط البنك ما يلي:

<sup>1</sup> مقابلة مع رئيس مصلحة المنازعات، 02-04-2018.

<sup>2</sup> مطويات إخبارية خاصة بالبنك.

### العاملين بالقطاع العام:

- كشف الراتب السنوي (الملحق -4).
- شهادة عمل (الملحق -4).
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (ملحق -5،6،7،8) من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

### العاملين بالقطاع الخاص:

- كشف الراتب.
- التصريح السنوي للمداخيل.
- شهادة عمل.
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

### التجار وأصحاب المهن الحرة:

- الإنذار الجبائي للسنة المنصرمة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.
- تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد من الحساب البريدي أو الحساب الصكي للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك.

### بالنسبة للموفرين:

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للسكن أو دفتر التوفير الشعبي إلى تاريخ طلب القرض.
- أو شهادة التنازل على الفوائد من طرف أحد الأقارب المتنازلين.

في حالة الدعم والتداين المشترك، يجب على المقترض الثانوي تقديم نفس الوثائق الإدارية.

بالإضافة إلى ما سبق، على المقترض جلب وثائق خاصة بنوعية القرض المراد الحصول عليه، وفي ما يلي سنلقي نظرة حول أغلب أنواع القروض الممنوحة من طرف CNEP والوثائق الخاصة بها:

### **1-قرض عقاري لشراء مسكن خاص:**

**الوثائق الخاصة:** يوجد ثلاث صيغ للشراء مسكن خاص:

#### **أ-قرض لشراء مسكن قديم لدى الخواص:**

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى وكالات البنك.
- عقد ملكية مسجل ومشهر.
- تقرير معاينة وتقييم الملكية.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.

#### **ب-قرض لشراء بناية فردية جاهزة:**

- عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر.
- تقرير تقييم الملكية.
- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- شهادة تطابقية للأشغال المنجزة.

#### **ج-قرض لشراء بناية في طور الإنجاز:**

- عقد ملكية قطعة الأرض مسجل ومشهر.
- رخصة بناء.
- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية خاصة بالبنك.
- شهادة تثبت وجود الملكية يتم استخراجها من البلدية.
- تقرير المعاينة وتقييم الملكية.

#### **سير القرض:**

- التمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للمسكن.

- التسديد يكون في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت ودائم.
- ضرورة المساهمة الشخصية.
- إمكانية الدعم والتدوين المشترك (ملحق -9).
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

## **2-قرض لشراء سكن ترقوي مدعم:**

**الوثائق الخاصة:** يوجد صيغتين لشراء سكن ترقوي مدعم وهي كما يلي:

### **-بنية جاهزة:**

أ-وعد بالبيع موثق أو عقد بيع مدون من طرف الموثق.

### **-بيع فوق مخطط (في طور الإنجاز):**

أ- عقد بيع فوق مخطط مدون من طرف الموثق.

ب- شهادة ضمان المشروع (وثيقة تأمين) مدونة من طرف المقاول لدى صندوق الضمان ودعم التعاضدية للمقولة العقارية والضمان.

ج-قرار الاستقادة من سكن: تقدم من طرف المقاول يتضمن سعر وسعة وعنوان المسكن.

### **سير القرض:**

- التمويل قد يصل إلى 90% من سعر البيع للمسكن.
- التسديد يكون في غضون 30 سنة وعمر لا يتجاوز 70 سنة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل دائم.
- ضرورة المساهمة الشخصية.
- إمكانية الدعم والتدوين المشترك.
- المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة. يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسط على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

### 3-قرض لتهيئة مسكن:

#### الوثائق الخاصة:

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

#### سير القرض:

- التمويل قد يصل إلى 90% من قيمة الكشف التقديري للأشغال دون أن تتعدى 50% من قيمة الملك العقاري.
- التسديد يكون في غضون 25 سنة على الأكثر وعمر لا يتجاوز 70 سنة.
- يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ6 أشهر (باستثناء قيمة الفائدة من القسط).
- إمكانية الدعم والتداين المشترك.
- المسكن يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة، يمكن تسديد المسبق لـ12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.

### 4-قرض لشراء قطعة أرض:

#### الوثائق الخاصة:

- قرض لشراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية:
- شهادة تسليم أو منح قطعة أرض مع توضيح سعرها.
- قرض لشراء قطعة أرض لدى الخواص:
- نسخة من عقد ملكية الأرض مسجل ومشهر .

- وعد بالبيع موثق أو استمارة استعلامية تسحب على مستوى وكالات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- شهادة سلبية للرهن جديدة.
- شهادة تنظيم عمران المدن.

#### **سير القرض:**

- التمويل قد يصل إلى 90% من سعر بيع الأرض.
- تحسب قيمة القرض بناء على إمكانيات طالب القرض على التسديد، السن، سعر بيع الأرض.
- مدة القرض تختلف على حسب طالب القرض، بحيث 80 سنة لأصحاب دفتر توفير السكن، 25 سنة لأصحاب دفتر التوفير الشعبي، 20 سنة لغير الموفرين على أن لا يتعدى السن 70 سنة.
- يجب أن يكون للمستفيد دخل ثابت ودائم.
- ضرورة المساهمة الشخصية ب 10% على الأقل تمثل القيمة بين سعر البيع (الأرض) وقيمة القرض.
- إمكانية الدعم والتداين المشترك.
- قطعة الأرض تعد ضمان وتشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهرا (باستثناء قيمة الفائدة من القسط).
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة. يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.
- تعبئة القرض تتم في حصة واحدة مهما كان مبلغ القرض الممنوح عن طريق محرر باسم الموثق المكلف بالعملية.

#### **5-قرض إيجابي للشباب:**

- هذا المنتج يسمح للشباب الأقل من 35 سنة بما يلي:
- شراء مسكن لدى الخاص.

- شراء مسكن ترقوي.
- شراء مسكن اجتماعي تساهمي.
- شراء مسكن بيع فوق مخطط.
- بناء مسكن.

### الوثائق الخاصة

تحدد الوثائق حسب صيغة القرض الذي يريده الشاب طالب القرض.

### سير القرض:

- التمويل قد يصل إلى 100% من سعر البيع أو تكاليف البناء.
- تحسب قيمة القرض بناء على الراتب الصافي لطالب القرض (ما عدا المنح) وقدرته على التسديد.
- يسدد القرض خلال 40 سنة على أن لا يتعدى السن 70 سنة.
- يجب أن يكون سن المستفيد 35 سنة على الأكثر عن تاريخ إيداع طلب القرض وأن يتمتع بدخل دائم.
- إمكانية الدعم والتداين المشترك.
- المسكن محل التمويل يعد ضمان ويشكل رهن من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- يستفيد طالب القرض من فترة تأجيل تقدر بـ 12 شهرا بالنسبة للشراء و 24 شهرا بالنسبة للبناء.
- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة. يمكن تسديد المسبق لـ 12 قسطا على الأقل أو كل المبلغ المتبقي.
- تعبئة القرض تتم في حصة واحدة مهما كان مبلغ القرض الممنوح عن طريق صك محرر باسم الموثق المكلف بالعملية.

## 6-قرض لكراء منزل:

### الوثائق الخاصة:

- التزام بالكراء يعد من طرف صاحب الملك محل الكراء (وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط).

### سير القرض:

- 300.000.00 دينار جزائري هي كحد أقصى لقرض الكراء على أساس عقد إيجار موثق.

- مدة القرض تحدد على حسب مدة الكراء المدونة في العقد، على أن لا تقل على 12 شهرا وأن لا تزيد على 18 شهرا.

- يستفيد الموفرون من أسهم كفترة تأجيل لتسديد المستحقات.

- وجوب اكتتاب وثيقة تأمين على الوفاة تغطي مدة القرض لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

- التسديد يكون شهريا بأقساط ثابتة.

- يعبئ القرض عن طريق صك باسم الموثق المكلف بإعداد عقد الكراء.

## المطلب الثاني: دراسة حالة قرض بناء مسكن

في دراستنا لهذه الحالة من قروض بناء السكنات نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتطرق في الأول إلى محتوى اتفاقية القرض (عقد القرض) من شروط خاصة وعامة، أما الثاني فيكون بشكل تطبيقي على ملف أحد الخواص الذين طلبوا مثل هذه القروض من وكالة بوسعادة.

## الفرع الأول: اتفاقية قرض بناء مسكن

حيث يحدد فيها كل ما يتعلق بالقرض بين وكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك-، والمقترض أو الزبون بكل معلوماته الشخصية، والشروط العامة والخاصة للعقد، وسنذكر مواد هذا العقد<sup>1</sup>. على شكل عناصر، وكل عنصر إلى ما يرمي.

<sup>1</sup> عقد قرض بناء مسكن، الملحق رقم 12.

أولاً: الشروط العامة

- 1- فيما يخص موضوع، مبلغ ومدة القرض: يمنح المدين للمستدين (المستدين/قرض عقاري حسب الآجال والشروط المذكورة أسفله. وتحدد غاية، مبلغ ومدة حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.
- 2- فيما يخص مصاريف دراسة وتسيير القرض، عمولة للالتزام: يحدد في هذه المادة ما يجب على المدين تحمله من مصاريف دراسة وتسيير القرض وعمولات، حيث تزود قيمة كل منها بموجب الشروط الخاصة للعقد.
- 3- فيما يخص تخصيص القرض: تعطي هذه المادة الحق للمقرض بمراقبة استعمال القرض حسب الموضوع الذي منح من أجله (بناء مسكن في حالتنا هذه)، وبأي وسيلة يراها ضرورية.
- 4- فيما يخص استعمال القرض: حيث تحدد هذه المادة استعمالات القرض العقاري حسب أنواعه المذكورة سابقاً.
- 5- فيما يخص تسديد القرض: توكل هذه المادة في فقرتها الأولى للطرفين الاتفاق على مهلة التسديد حسب غرض القرض والشروط الخاصة له. وأما الفقرة الثانية فتوضح ضوابط تسديد القرض، إضافة إلى التطرق إلى التسديد المسبق في الفقرة الثالثة في نفس المادة.
- 6- فيما يخص الفوائد -فوائد عن التأخير وعقوبات التأخير: توضح هذه المادة مسؤولية المقرض اتجاه الفوائد وخاصة الفوائد عن التأخير في تسديد الأقساط (عقوبات التأخير)، حيث بينت الفقرة الثانية عملية حساب فوائد التأخير، وذلك بضرب كل من "قسط التسديد" X "نسبة الفوائد المطبقة على القرض بزيادة 2%" " X عدد أيام التأخير" وقسمتها على 360 يوم.
- 7- فيما يخص الضمانات: تؤكد هذه المادة وجوب ضمان في حوزة البنك، سواء الممتلك العقاري موضوع القرض، أو غيره من الممتلكات التي تعادله أو تفوقه في القيمة (ممتلكات بديلة)، كما أشارت الحالة تدهور أو انخفاض قيمة الممتلكات المعنية كضمان وأعطت للبنك الحق في المطالبة بضمان آخر يعادل قيمته.

8- فيما يخص التأمينات: تلزم هذه المادة المستدين والشريك بالدين (الكفيل إن وجد) الانخراط في العقد الجماعي للتأمين ضد أخطار الوفاة والعجز التام والنهائي، (الملحق 10) المسجل لدى Djazair Cardifel لصالح البنك، وتجديده إلى غاية انقضاء الدين. كما أشارت الفقرة الثانية من نفس المادة إلى وجود تأمين مشروع القرض ضد الكوارث الطبيعية طبقا لما جاء به المرسوم رقم 03-12 الصادر بتاريخ 26-08-2003 المتعلق بذات الأمر، مع تنازل الفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ليحل محلهم في التعويض، مع ضمان استمرار صلاحية التأمين لغاية استيفاء الدين. وبخصوص خطر الإفلاس، أوجبت على المستدينين الذين تحصلوا على قروض تكون نسبتها إلى قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40% اكتتاب التأمين ضد "خطر الإفلاس" لدى شركة ضمان القرض العقاري (Société de Garantie du Crédit Immobilier).

بالإضافة إل عدد من المواد الأخرى التي تخص الضرائب والرسوم، التضامن، تصريحات والتزامات وغير تجديدها كاملة محتوى العقد (الملحق 12 الجزء أ) تمضي الشروط العامة من قبل الطرفين مع توثيقها بالمكان والتاريخ.

#### ثانيا: الشروط الخاصة

تعتبر الشروط العامة بمثابة قوانين يلتزم بها الزبون ويوقع على التعهد بتنفيذها، أما الشروط الخاصة فهي إسقاط للشروط العامة: ملف القرض، وذلك بتعبئة الفراغات المخصصة لذلك بمعلومات المقترض ومعلومات خاصة بالقرض وكذلك معلومات الضمانات والتأمينات، وفي (الملحق 12) نموذج على ذلك.

#### الفرع الثاني: عينة تخص ملف قرض حالة بناء مسكن

قرروض البناء من بين ما يقدمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- من قروض عقارية، تقدم سيد ح أ إلى الوكالة 367 (بوسعادة) لطلب هذا النوع من القروض العقارية، وبعد استيفائه الشروط اللازمة، تمت دراسة طلب القرض وقبوله حسب بطاقة تقنية وجدول تسديد حاولنا تلخيص محتوئهما في الجدول التالي:

الجدول 2: معلومات مستخلصة من قرض بناء مسكن.

البنك	CNEP - BANQUE
رقم الوكالة	367
رقم الملف	0000640
اسم المقترض	أ
لقب المقترض	ح
تاريخ الازدياد	1965/02/16
الجنس	ذكر
الحالة المدنية (متزوج أو أعزب)	متزوج
عدد الأطفال	06
الجنسية	جزائري
العنوان	حي المومنين (بوسعادة)
المهنة	مساعد تمريض
مقر العمل	المؤسسة العمومية للصحة الجوارية
الحالة المهنية	منصب
دخل المقترض	38.290.57 دج
اسم ولقب الشريك	/
دخل الشريك	/
نوع القرض	قرض موجه لبناء مسكن
مكان قطعة الأرض	بلدية بوسعادة
التكلفة التقديرية للبناء	25.00.000.00 دج
أتعاب التسيير	12.000.00 دج
نسبة الفائدة المطبقة	6.5 ٪ سنويا
مدة القرض	23 سنة (27.6 شهر)
مبلغ القرض	1.300.000.00 دج
نسبة التمويل إلى تكلفة البناء	52 ٪
الدفعة الشهرية	5.016.30 دج
قسط التأمين الشهري	676.00 دج
القسط الشهري الإجمالي	5.692.30 دج
نسبة القسط إلى الدخل الصافي	14.86 ٪

المصدر: من إعداد الطالبتان بالاعتماد على بطاقة تقنية وجدول تسديد القرض من وكالة

CNEP - بوسعادة.

عادة العوامل التي تؤثر على حجم التمويل مدته هي:

-**الدخل الصافي للمقترض:** كل ما كان دخل المقترض كبيرا، كلما زاد حجم التمويل.  
-**عمر المقترض:** كلما كان عمر المقترض يتراوح ما بين (25-40) سنة. كلما كانت مدة القرض أكبر.

-**تعبئة القرض:** تمت تعبئة القرض دفعة واحدة (لأن المبلغ صغير نوعا ما، كونه قرض عقاري).

**مبلغ الدفعة: 1300.000.00 دج.**

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

هذا القرض مضمون بـ:

1- رهن قانوني.

2- تأمين القرض.

**المطلب الثالث: مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل السكن**

يمتلك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- خبرة طويلة في تمويل السكن فاقت 40 سنة ما جعله بنك العقار الأول في الجزائر بأكثر من 75% من إجمالي سوق القروض العقارية.

ولقد عرفت القروض العقارية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك- تذبذبا في الفترة الممتدة من (2006-2016) سواء من حيث العدد أو من حيث تنوعها، والجدول التالي يبين لنا تطور القروض العقارية الممنوحة من طرف Banque CNEP وكذا عدد المستفيدين كما يلي:

الجدول 3: تطور القروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - وكالة بوسعادة للفترة (2006-2016)

السنوات	عدد الملفات	حجم القروض الممنوحة (10 <sup>3</sup> دج)
2006	13	1010
2007	21	8200
2008	19	1100
2009	40	1500
2010	36	1900
2011	46	5000
2012	56	5200
2013	40	13000
2014	46	5300
2015	50	5000
2016	54	5100

المصدر: من إعداد الطالبان بالإعتماد على وثائق مقدمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بوسعادة -

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن عدد القروض العقارية الممنوحة للأفراد قد تذبذب خلال فترة (2006-2010) حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق في سنة 2006 إلى 101000 مليار دج، في حين نلاحظ أن هناك ارتفاع في حجم القروض الممنوحة في السنتين 2008 و 2009 حيث بلغت عام 2008 بمقدار 1100.000 مليار دج وفي عام 2009 بـ 1500.000، إن هذه الزيادة ناتجة عن تنويع البنك لتشكيلة القروض وتكيفها مع القدرات وحاجيات الزبائن وزيادة الضمانات ضد المخاطر وتوفير البنك سيولة عالية، وكذا نتيجة لسياسة الدولة في تشجيع العائلات على الحصول على قروض عقارية، إلا أن حجم هذه القروض لم يلبي الطلب المتزايد على القروض العقارية والذي أصبح يشكل أحد أحلام العائلات الجزائرية لاكتساب السكن. ومع ذلك نلاحظ انخفاض في السنوات الأخيرة حيث بلغت قيمة القروض الممنوحة من طرف الصندوق في سنة 2016 إلى 5.1 مليار دج.

### المطلب الرابع: متابعة القروض

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

#### 1-رسالة التذكير

التذكير هو مراسلة محررة باللغة الوطنية ترسل عن طريق البريد الموصي مقابل وصل استلام من مدير الوكالة إلى الزبون الذي يسجل دفعة غير مسددة، حيث يذكره بالقسط الغير مسدد ويدعوه إلى تسوية وضعيته في ظرف قدره 8 أيام.

وعندما يتعلق الأمر بمركبي عقاري أو مؤسسة متوسطة أو صغيرة/ صناعة متوسطة أو صغيرة فإن رسالة التذكير تكون على مرحلتين:

-**المرحلة الأولى:** قبل معاينة عدم التسديد (شهر قبل الموعد)، في شكل مراسلة تذكر بالتاريخ الذي يجب أن يتم فيه تسديد الدفعة، بدون لزوم تباين الإجراءات العقابية التي سيتم اللجوء إليها في حالة عدم احترام تاريخ التسديد.

-**المرحلة الثانية:** 48 ساعة على حد أقصى بعد معاينة عدم التسديد، وتستعمل هذه المرة عبارات أكثر تأكيدا وتلزم بالتسوية في ظرف 8 أيام.

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

#### 2-رسالة الإعذار

وهي رسالة محررة باللغة الوطنية، مرسلة من طرف مدير الوكالة للزبون المقصر (جميع فئات القرض)، عن طريق تبليغ منفذ عبر وثيقة محضر قضائي بدون اللجوء للمحامين، ويجب أن يتم ذلك مباشرة بعد انقضاء الأجل الممنوح للزبون طبقا لرسالة التذكير.

ويقدر الأجل الممنوح ضمن رسالة الإعذار قدره عشرون يوما. وكذلك يجب أن ترسل نسخة من الرسالة إلى الكفيل أو للكافلين إن وجدوا وعبر نفس طرق الإرسال.

### **3-حجز الدين على الحسابات**

في حالة عدم تسوية الزبون المقصر (جميع فئات القرض) لمستحقته عند انقضاء الأجل المحدد في رسالة الإعذار، يجب على مدير الوكالة تبليغ المصالح المركزية التي تنتمي إليها وكالته بأقصى سرعة، وذلك من أجل توزيع حجز دين على أي حساب مفتوح من طرف الزبون المدين، أو من طرف الكفيل إن وجد.

وفي حالة تعرف مدير الوكالة على حساب البنكي مفتوح باسم الزبون المقصر لدى وكالته أو أماكن أخرى، يجب عليه وعن طريق رئيس مصلحة المنازعات للشبكة إيداع عريضة لدى مصلحة رئيس المحكمة المختصة، مفادها الحصول على أمر بحجز الحساب المتعرف عليه، حيث يجب إعلام مصالح البنك الذي وجد به الحساب بالشق المتعلق بحجز الدين وتجسيد هذا الإجراء.

\*في كل الأحوال فإن حجز الدين يتم في حدود المبلغ الغير المسدد المعايين مضافا إليه جميع المصارف والمبالغ الملحقة، وذلك إلى غاية يوم تحرير حجز الدين.4

### **4-الأمر بالدفع**

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

### **5-الحجز التحفظي**

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

#### **6-الإخطار**

إن الأعمال التي نفذت من أجل حجز الدين على الحسابات، والأمر بالدفع، تجرى عندما يكون القرض الممنوح من طرف البنك مرفقا بضمان، وذلك لأنه يشترط سيرها قبل تنفيذ الضمان الذي يحوزه البنك.

في حالة كون الضمان المحصل عليه عبارة عن رهن عقاري، رهن حيازي، أو رهن دين، يقوم مدير الوكالة وعن طريق رئيس مصلحة المنازعات بتبليغ رسالة إخطار عبر وثيقة محضر قضائي للزبون المقصر ولأي كفيل (إن وجد)، تفيد بإمهال الزبون المقصر مدة عشرون يوما كأجل أخير لتسوية المبلغ غير المسدد، قبل البدء في إجراءات تنفيذ الضمان على سبيل التنكير فإن أجل العشرون يوما، أي الإخطار الوحيد يكون فقد عندما يتعلق الأمر برهون عقارية، رهون حيازية أو رهون دين.

أما إذا كان الضمان عبارة عن رهن عقاري قانوني، يتم إجراء الإخطار على مرحلتين:

- الإخطار الأول الأجل المحدد للزبون هو 30 يوم.
- الإخطار الثاني الأجل المحدد للزبون هو 15 يوم.

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

#### 7-فسخ اتفاقية القرض

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

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

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

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

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال الدراسة التي قدمت في هذا الفصل لحالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- وكالة بوسعادة، الذي يعد من البنوك الرائدة في مجال التمويل العقاري، نستنتج أن الهدف الرئيسي الذي يسعى الصندوق لتحقيقه من خلال تنمية نشاطه الرئيسي المتمثل في تعبئة ما أمكن من ادخار العائلات والأفراد، ومن ثم استخدامه في التنمية الاقتصادية الممنوحة لزيائنه.

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

# الخاتمة العامة

## الخاتمة العامة

تعتبر سياسة السكن المتبعة من طرف الدولة الجزائرية والتي اعتمدت في مجملها على الدور الأساسي للدولة من أهم الأسباب الرئيسية لتفاقم أزمة السكن التي ازدادت تعقيدا في السنوات الأخيرة نتيجة ارتفاع معدلات النمو السكاني من جهة والنزوح الريفي وسوء تسيير وتوزيع المساكن الاجتماعية من جهة أخرى، حيث أن الاستثمار في مجال السكن يحتاج إلى موارد قصيرة ومتوسطة وكذلك طويلة الأجل، إذ لا يمكن الحصول عليها إلا في نظام مالي متطور لذا سعت الجزائر إلى وضع نظام تمويل ملائم يتماشى مع التطورات الحاصلة خاصة في مجال السكن، حيث أصبح الشغل الشاغل للسلطات الجزائرية، واعتماد الدولة سياسة تشجيع البنوك التجارية التي أصبحت تلعب دورا أساسيا في تمويل الاقتصاد برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصا فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن.

إن البنوك في الجزائر سواء كانت عامة أو خاصة تساهم في تمويل قطاع السكن، لكن ليست بالمستوى المأمول وليست كل البنوك نشطة في هذا المجال، فهي غير متعددة الاستثمار خصوصا في مجال السكن نظرا للأخطار التي تنجم من جراه عن طريق منح القروض العقارية ولوجود قطاعات أخرى تعود عليها بفائدة أكثر من قطاع السكن، ومع ذلك إعطاء حرية للبنوك من طرف الدولة الجزائرية لمنح القروض العقارية، ساعد ولو بشكل ضئيل على تخفيف العبء على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي عمل على تمويل السكنات بمفرده، حيث كان لهذه الحرية أثر إيجابي خاصة على ذوي الدخل المتوسط حيث مكنهم في الحصول على سكن لائق، وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي.

### أولا: اختبار صحة الفرضيات

**الفرضية الأولى:** تم التأكد من صحتها حيث أن البنوك التجارية في الجزائر تعمل على تقديم خدمات محدودة وجد تقليدية المتمثلة في منح القروض وتلقي الودائع وهدفها الأساسي هو تحقيق الربح.

**الفرضية الثانية:** تم تأكيد من صحة الفرضية حيث تعاني الجزائر من أزمة السكن، وتعمل على إيجاد حل لها وذلك بسماع للبنوك التجارية على دخول في مجال تمويل قطاع السكن.

**الفرضية الثالثة:** تم التأكد من صحتها حيث أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يقوم بمنح القروض العقارية للأفراد محدودي الدخل.

**الفرضية الرابعة:** تم التأكد من صحتها حيث يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - وكالة بوسعادة- بمنح القروض العقارية للأفراد حسب رغباتهم ومدخولهم الشهري ذلك بكل الأساليب الممكنة.

### ثانيا: النتائج المتوصل إليها

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

- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال يتماشى مع التحولات الاقتصادية الجديدة.
- الإعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن.
- ارتباط قطاع السكن بقطاع النظام البنكي.
- للبنوك التجارية دورا أساسيا في تمويل قطاع السكن ضمانا لحسن تنفيذ برامجها الخاصة في ظل التوجه الاقتصادي الجديد.
- يعتبر التمويل العقاري أحد وسائل التمويل من أجل الحصول على قروض وحل مشاكل السكن.
- رغم كثرة وتنوع الصيغ التي تم إستحداثها للتمويل العقاري إلا أنها لم تحدد من أزمة السكن في الجزائر.

### ثالثا: الاقتراحات

من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم بعض الإقتراحات التالية:

- العمل على إدخال إصلاحات في تمويل قطاع السكن تتماشى مع متطلبات واحتياجات اقتصاد السوق.
- على الدولة الاهتمام أكثر بالأفراد ذوي الدخل المحدود وبالتالي زيادة منح السكنات الاجتماعية لهذه الفئات.
- الحد من هجرة الريف وذلك عن طريق إمداد الأرياف بالمرافق العامة ومتطلبات العيش الضرورية.
- العمل على تطوير الوسائل تسيير القروض السكنية على مستوى الملفات بالاعتماد على نظام التنقيط والوكالة وميزانية النموذجية.
- الاستعانة بالخبرات الأجنبية لتكوين متعهدين عقاريين ذو خبرة وكفاءة عالية.
- إنشاء شركة ضمان القرض العقاري تساهم في إقناع وإطمئنان كلا من البنك والزبون في التعامل.
- العمل على وضع إستراتيجية شاملة خاصة بالتمويل السكنات تتعلق بالعرض ومنح قروض السكنية وترقية الخدمات البنكية.

#### رابعاً: أبعاد الدراسة

- من أجل فتح آفاق جديدة للبحث في هذا المجال الواسع نقترح المواضيع الآتية:
- أهمية تنويع مصادر وأساليب تمويل قطاع السكن في الجزائر.
  - دور وتطوير وتحسين النظام المالي والبنكي في الجزائر.
  - دراسة مساهمة كل من البنوك والمؤسسات على تحسين قروض السكن الموجهة لفئات محدودة الدخل في الجزائر.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب

1. إسماعيل محمد هاشم، مبادئ الاقتصاد التحليلي، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1977.
2. إياد عبد الفتاح النصور، المفاهيم والنظم الاقتصادية الحديثة، الطبعة الثامنة، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2015.
3. سلمان بودياب، اقتصاديات النقود والبنوك، المؤسسات الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، 1996.
4. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
5. ضياء مجيد الموسوي، الاقتصاد النقدي، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 1998.
6. طاهر فاضل البياني، ميرل روجي سماره، النقود والبنوك والمتغيرات الاقتصادية المعاصرة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2013.
7. طاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
8. عبد القادر خليل، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014.
9. فرحات غول، مدخل إلى الاقتصاد، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
10. محمد صالح الحناوي، عبد الفتاح عبد السلام، المؤسسات المالية (البورصة والبنوك التجارية)، الدار الجامعية، جامعة الإسكندرية، 1998.
11. مصطفى يوسف كافي، مبادئ العلوم الاقتصادية، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015.

12. منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، مدخل اتخاذ القرارات، الطبعة الثالثة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002.

13. هيل عجمي جميل الجنابي، النقود والمصارف والنظرية النقدية، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014.

14. هيل عجمي جميل الجنابي، رمزي ياسين يسع ارسلان، النقود والمصارف والنظرية النقدية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الاردن، 2009.

### الرسائل ومذكرات التخرج

15. إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، -دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- وبنك-، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004-2005.

16. بويوسف فوزية، العوامل المؤثرة في أداء البنوك والتجارية وعملياتها غير تقليدية، مذكرة الماجستير في العلوم التجارية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2008.

17. جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011.

18. حمزاوي حليلة، دور البرامج السكنية في التخفيف من أزمة السكن في الجزائر، مذكرة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015-2016.

19. صالح الحجاجي، تمويل السكن للسكن بين شريف والقانون، مذكرة ماستر، كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الوادي، 2014-2015.

20. قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013.

### المجلات والجرائد الرسمية

21. عقيل عبد الله الجليل وسهى مصطفى حامد، الاستثمار في القطاع السكني وتمويله، العدد 24، مجلة المخطط والتنمية، العراق، 2011.
22. المادة 2 من القانون رقم 64-227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
23. مطويات إخبارية خاصة بالبنك.
24. الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة في 1964/08/25.
25. الجريدة الرسمية، عدد 19 مؤرخة في 1985/05/01.
26. المادة 1/2 من نفس القانون.

### المواقع الإلكترونية

27. [www.cnebanque.dz](http://www.cnebanque.dz)

الملاحق

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

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

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

الكلمات المفتاحية: البنوك التجارية، قطاع السكن، التمويل العقاري.

## Abstract

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

The reason for these banks is the National Fund for Savings and Reserve (CNEP), which is the first institution based on social housing finance and the promotion of real estate by initially collecting savings and then developing into private loans.

These reforms, which did not achieve the desired results as a result of the difficulties faced by commercial banks in this area, which can be remedied through the application of the best ways to finance housing projects and the application of several formulas unless the financing of real estate.

**Keywords:** Commercial Banks, Housing Sector, Finance