وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية
كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير
قسم: العلوم التجارية

دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية

دراسة حالة البنك الوطني الجزائري -BNA- وكالة المدية

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم التجارية
تخصص: علوم مالية

من إعداد الطالب:
شراطي هشام

تحت إشراف الدكتور:
جبارة مراد

نوقشت وأجيزت علنا بتاريخ: 08-06-2017
أمام اللجنة المكونة من الساذة:
الدكتور/ يحياوي إلياس (جامعة المدية) رئيسا
الدكتور/ جبارة مراد (جامعة المدية) مقررا
الأستاذ/ الزاهي مُحَمَّد الأمين (جامعة المدية) ممتحنا

السنة الجامعية: 2016 - 2017

الشكر

ألحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله.

كل الشكر لمن ساعدني على انجاز هذا العمل و كل من ساعدني في مشواري الدراسي الجامعي ولو بالكلمة الطيبة، أخص بالذكر الأستاذ المشرف

الدكتور ***جبارة مراد***

الشكر موصول إلى كل أساتذة الكلية بجامعة المدية.

شكـــــرا جميعـــــاً

الإهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضلهما

إلى والدي العزيزين أدامهما الله لي

وأدامني لهما

إلى إخوتي و أخواتي

إلى أزواجهم وأولادهم

إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي.

فـي سـعيها لمواجهـة الطلـب المتزايـد علـى السـكن، عملـت الدولـة الجزائريـة علـى التقليـل من حدة هذا الطلب من خلال توفير عدة صيغ لتمويل السكن وتوفير عدة أنواع للسكن.

كمـا عمـدت كـذلك لفـتح المجـال أمـام البنـوك التجاريـة مـن أجـل الولـوج لمجـال التمويـل العقـاري، وأصـبحت تسـاهم فـي التنميـة المحليـة، ولـديها دور فعـال فـي تمويـل قطـاع السـكن، حيـث كـان الهـدف مـن الدراسـة هـو إبـراز دور البنـوك التجاريـة فـي تمويـل قطـاع السـكن، و طريقـة مـنح هـذه القـروض، بالإضـافة إلـى الأخطـار التـي تواجههـا، وكـذا طـرق تسـيير القروض العقارية.

كمـا هـدفت الدراسـة إلـى إعطـاء نظـرة شـاملة حـول الـدور الـذي يلعبـه البنـك الوطنـي الجزائـري –BNA- فـي تمويـل قطـاع السـكن و الكشـف عـن أهـم الطـرق المتبعـة فـي تمويـل القطـاع العقـاري، و مختلـف الفوائـد المطبقـة، وكـذا المعـايير المؤهلـة للحصـول علـى قـرض سكني، و صيغ التمويل السكنية المعروضة من طرفه.

وتوصـلت الدراسـة إلـى عـدة نتـائج لعـل أهـم نتيجـة هـي أن البنـك الـوطني الجزائـري بدراسة طلب القرض، ومنح الرد في مدة قصيرة و أجل لا يتعدى 8 أيام.

الكلمات الدالة: بنوك، تمويل، قروض عقارية، قطاع السكن.

الفهرس

	الصفحة
الشكر	
إهداء	
ملخص	
الفهرس	III-I
قائمة الأشكال الجداول.....	IV
قائمة المختصرات.....	I
مقدمة عامة	أ - ج
الفصل الأول ماهية النظام البنكي	
تمهيد.....	2
المبحث الأول: عموميات حول البنوك التجارية.....	3
المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية.....	3
المطلب الثاني: تعريف البنوك التجارية.....	4
المطلب الثالث: أنواع البنوك.....	5
المبحث الثاني: خصائص ووظائف البنوك التجارية.....	10
المطلب الأول: خصائص البنوك	10
المطلب الثاني: أهمية البنوك التجارية وأهدافها.....	12
المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية وهيكلها التنظيمي.....	15
المطلب الرابع: مصادر واستخدامات وعمليات البنوك التجارية.....	22

المبحث الثالث: النظام المصرفي الجزائري وأهم الإصلاحات التي مر بها.....	26
المطلب الأول: النظام المصرفي الجزائري قبل 1990.....	26
المطلب الثاني: النظام المصرفي على ضوء القانون رقم 90-10 و أهم تعديلاته.....	31
المطلب الثالث: الرقابة البنكية داخل النظام المصرفي الجزائري.....	37
خلاصة الفصل الأول.....	43
الفصل الثاني ماهية التمويل العقاري	
تمهيد.....	45
المبحث الأول: السوق العقاري.....	46
المطلب الأول: تعريف السوق العقاري.....	46
المطلب الثاني: تقسيمات السوق العقاري.....	47
المطلب الثالث: منتجات السوق العقارية وخصائصها.....	51
المبحث الثاني: القروض العقارية.....	54
المطلب الأول: ماهية القروض العقارية.....	54
المطلب الثاني: أخطار القرض العقاري.....	55
المطلب الثالث: تسيير مخاطر القروض.....	60
المبحث الثالث: نبذة عن واقع قطاع السكن في الجزائر.....	71
المطلب الأول: مفاهيم حول السكن.....	71
المطلب الثاني: أنواع السكن في الجزائر.....	75

المطلب الثالث: أزمة السكن في الجزائر وأسبابها.....	77
خلاصة الفصل الثاني.....	83
الفصل الثالث دراسة حالة البنك الوطني الجزائري- BNA-	
تمهيد.....	85
المبحث الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري.....	86
المطلب الأول: نشأة وتطور البنك الوطني الجزائري.....	86
المطلب الثاني: وظائف وأهداف البنك الوطني الجزائري.....	90
المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لـ -BNA -.....	92
المبحث الثاني: وكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية.....	93
المطلب الأول: تقديم لمحة عن وكالة المدية.....	93
المطلب الثاني: صيغ التمويل السكنية المعروضة من طرف الوكالة.....	96
المطلب الثالث: تحضير ملف طلب القرض العقاري.....	103
المبحث الثالث: دراسة حالة ملف قرض لشراء مسكن.....	108
المطلب الأول: طلب القرض ودراسته.....	108
المطلب الثاني: طريقة حساب الأقساط الشهرية.....	110
المطلب الثالث: إعداد جدول التسديدات.....	111
خلاصة الفصل الثالث.....	123
خامة عامة.....	125
قائمة المراجع.....	130

قائـــمة

الأشكال والجداول

قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1-1	يمثل أوجه النشاط الأساسي للبنك التجاري	18
1-2	يمثل الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية	21
2-1	يمثل مخاطر سعر الفائدة	59
2-2	إستراتيجية تجاه الخطر	64
2-3	عملية تسيير الحسابات في بنك تجاري	68
3-1	الهيكل التنظيمي لـ -BNA -	92
3-2	الهيكل التنظيمي لوكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية	95

قائمة الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	صفحة
1-1	الشكل العام لميزانية البنك	22
2-1	فئتا العرض والطلب في أسواق الاستخدامات العقارية	49
2-2	فئتا العرض والطلب في أسواق الخدمات العقارية	49
3-1	قرض لتهيئة مسكن	96
3-2	قرض لتهيئة مسكن	97
3-3	قرض لشراء مسكن جديد جاهز	98
3-4	قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز	99
3-5	قرض لتوسيع مسكن	99
3-6	لدى أحد الأفراد	100
3-7	قرض لبناء مسكن فردي	100
3-8	قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي	101
3-9	قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط	102
3-10	قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط	103
3-11	استمارة طلب القرض العقاري مقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون	104
3-12	جدول اهتلاك القرض: الفترة(2012-2032)	112

قائمة المختصرات

BC	البنك المركزي
BNA	البنك الوطني الجزائري
CNEP	الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك-
BEA	البنك الجزائري الخارجي
CPA	القرض الشعبي الجزائري
BADR	بنك الفلاحة و التنمية الريفية
BDL	بنك التنمية المحلية
SRH	مؤسسة إعادة التمويل الرهني

مقدمة
عـــــامة

يعتبر السكن اللائق والملائم الشغل الشاغل لبال المواطنين في مختلف الدول، حيث توليه الحكومات أهمية بالغة وذلك لما له من أهمية بالغة في توفير الأمن والاستقرار للمواطنين وتحقيق السلم الاجتماعي، أي أن السكن يعتبر حاجة ضرورية لاستقرار أفراد المجتمع سواء كان هذا الاستقرار نفسي أو اجتماعي، وعليه فإن فقدان هذه الحاجة أي السكن يعتبر كأكبر عامل لانتشار الآفات الاجتماعية الأمر الذي يؤرق الحكومات.

هذا الأمر دفع البنوك إلى تطوير سياستها الائتمانية والعمل على إيجاد أنظمة متطورة وعصرية لتمويل قطاع السكن وإيجاد صيغ جديدة لمنح القروض الموجهة لهذا الغرض، دون إهمال أنظمة إدارة مخاطر الائتمان والتمويل العقاري لديها لتفادي الأزمات المالية كأزمة الرهن العقاري التي حدثت في سنة 2008.

وفي الوقت الحاضر أصبحت العقارات و تمويلها من أكبر المعضلات التي تشغل بال الدولة والبنوك الجزائرية من أجل حلها، فعملت هذه الأخيرة من أجل تسهيل إجراءات الحصول على القروض العقارية بمختلف أنواعها وسد حاجة الإنسان للسكن، **ومن خلال دراستنا** سوف نتطرق إلى دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية.

الإشكالية الرئيسية:

- ما الدور الذي يقوم به البنك الوطني الجزائري في تمويل قطاع السكن في الجزائر؟

تطرح هذه الإشكالية مجموعة من **التساؤلات الفرعية:**

- ما هي البنوك التجارية؟ وما هي الخصائص التي تميزها؟
- ما هي أهم الإصلاحات التي مر بها النظام المصرفي الجزائري؟
- ماذا نقصد بالقروض العقارية؟ وما هي الأخطار التي تواجهها؟
- كيف يتعامل البنك الوطني الجزائري -BNA– مع طلب قرض شراء مسكن؟

الفرضيات:

كإجابة أولية عن الأسئلة الفرعية نقترح الفرضيات التالية:

- البنوك التجارية هي مؤسسات مالية تقوم بقبول الودائع ومنح القروض.
- مر النظام المصرفي الجزائري بعدة إصلاحات، وأهم هذه الإصلاحات هي التي جاء بها قانون 10/90.
- القروض العقارية هي القروض الموجهة لتمويل عمليات حيازة العقارات، أما الأخطار التي تواجهها القروض العقارية فهي خطر عدم قدرة المقترض على السداد.
- يتعامل البنك الوطني الجزائري مع طلب القرض الخاص بشراء مسكن بأهمية بالغة ويليه متابعة خاصة.

أهمية وأسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب لاختيار هذا الموضوع لعل أهمها:

- هو موضوع حساس يحظى بالمتابعة و الاهتمام من جميع الأشخاص و الفئات (الحكومات، المؤسسات المالية، البنوك و المواطنين).
- أهمية القرض العقاري للتقليل من أزمة السكن من خلال تسليط الضوء على القروض الموجهة لذلك.
- تزايد وتفاقم أزمة السكن يوماً بعد يوم.

أهداف الدراسة:

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى هدف رئيسي وهو معرفة كيفية تمويل البنوك التجارية لقطاع السكن عن طريق القروض العقارية

كما نسعى إلى تحقيق جملة من الأهداف الفرعية تتمثل في:

- تهدف الدراسة إلى التعريف بالبنوك التجارية.
- التعريف بالنظام البنكي الجزائري وأهم المراحل التي مر بها .
- إعطاء مفهوم واسع حول القروض العقارية وعملية سيرها داخل البنك.
- تهدف الدراسة إلى إعطاء لمحة حول قطاع السكن في الجزائر.
- العمل على تقديم البنك الوطني الجزائري و كيفية مساهمته في تمويل قطاع السكن.

المنهج المعتمد:

من أجل الإجابة على الإشكالية و اختبار الفرضيات، اعتمدت في الدراسة المنهج الوصفي الذي يسمح لنا باستعراض الجانب النظري للدراسة، أما فيما يخص الجانب التطبيقي فاعتمدنا أسلوب دراسة الحالة أحيانا، و أسلوب المقابلة الشخصية في البنك الوطني الجزائري تارة أخرى.

صعوبات الدراسة:

- قلة المراجع المتوفرة على مستوى المكتبة.
- قلة المعلومات و الوثائق المعتمد عليها في الجانب التطبيقي بسبب السرية.
- عدم الاستقبال من عديد الوكالات البنكية من أجل إجراء دراسة الحالة، ما أدى إلى التأخر في إنجاز البحث.

الدراسات السابقة:

اعتمدنا في هذه الدراسة على مجموعة من الأبحاث العلمية السابقة لهذا الموضوع منها:

الدراسة الأولى: بن يحيى محمد، واقع قطاع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية العلوم الاقتصادية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، 2012.

وقد حاول الباحث الإجابة على الإشكالية التالية

ما هو واقع قطاع السكن في الجزائر؟ وما مدى فعالية إستراتجية تمويله؟، حيث أنه قسم البحث إلى أربعة فصول، ففي فصله الأول تناول عموميات حول السكن، أما الفصل الثاني فتحدث فيه عن واقع إستراتيجية السكن في الجزائر، وفي الفصل الثالث تمويل السكن في الجزائر، أما الفصل الرابع فهو عبارة عن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وتوصل من خلال دراسته إلى أن قطاع السكن في الجزائر يعاني الكثير من المشاكل و المعوقات خاصة في الجانب التنظيمي و الجانب التمويلي.

الدراسة الثانية: عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني -SRH-، جامعة باتنة، كلية العلوم الاقتصادية، رسالة ماجستير، 2014.

وكانت إشكاليتها كالأتي:

ما هو دور البنوك و مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟

وقد قسم البحث إلى أربع فصول تحدث في الفصل الأول عن مفاهيم عامة حول السكن و السياسات السكنية، والفصل الثاني أوضح تطور الحظيرة السكنية في الجزائر ما بين (1958-2014).
أما الفصل الثالث فتحدث عن الأسواق المالية والبنوك العقارية في الجزائر، وفي الفصل الرابع تحدث عن التمويل الرهني في الجزائر مع دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني – SRH-، أما فيما يخص أهم النتائج التي توصل إليها هي مساهمة مؤسسة إعادة التمويل الرهني – SRH- من خلال توفير السيولة اللازمة لبنك التنمية المحلية حيث تمكنت مؤسسة إعادة التمويل الرهني من تمويل قروض بمبلغ 7 ملايير دينار موجهة لقطاع السكن.

الدراسة الثالثة: سمية شيخة، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك-، وكالة ورقلة، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية، مذكرة ماستر،2014.

وتمثلت اشكاليتها في:

كيف تتم عملية التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية؟، وما هي أهم المعايير و الإجراءات التي يتبعها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –بنك-؟.

أما عن تقسيم الدراسة فقسمة إلى فصلين الفصل الأول تحدث فيه الباحث عن القروض العقارية و الإطار النظري لها و الفصل الثاني عبارة عن دراسة ميدانية لتمويل القروض العقارية لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك -CNEP –، وتوصلت الدراسة إلى نتائج تبين أهمية القروض العقارية من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية وأن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو أول بنك خاض تجربة تمويل العمليات العقارية.

عالجت الدراسات السابقة طريقة تمويل البنوك التجارية لقطاع السكن وكانت دراسة الحالة في معظم الدراسات السابقة قد أجريت في بنك ا لعقار أي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك، الجديد في دراستنا هو التوجه للبنك الوطني الجزائري من أجل إجراء دراسة الحالة في وكالة المدية وإبراز الدور الذي يلعبه في تمويل قطاع السكن وإبراز صيغ التمويل التي يقوم بمنحها.

الهيكل العام لدراسة:

من أجل تغطية الموضوع تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول:
ففي الفصل الأول والمعنون بماهية النظام البنكي الجزائري نتناول فيه التطور التاريخي للنظام المصرفي الجزائري في المبحث الأول، وخصائص ووظائف البنوك في المبحث الثاني، والمبحث الثالث النظام المصرفي الجزائري والإصلاحات التي مر بها.

أما الفصل الثاني و المتعلق بمفاهيم عامة حول التمويل والسوق العقاري، تطرقنا في مبحثه الأول إلى السوق العقاري من خلال التعريف به وتحديد منتجاته و تقسيماته ، أما المبحث الثاني فنعرج فيه على القروض العقارية و الأخطار التي تواجهها و طرق تسييرها، أما المبحث الثالث سندرس من خلاله واقع قطاع السكن في الجزائر من خلال دراسة أنواع السكن في الجزائر، بالإضافة إلى أزمة السكن في الجزائر وأسبابها.

أما الفصل الثالث فعنوانه دراسة حالة طلب قرض شراء مسكن من البنك الوطني الجزائري -BNA- وسنقوم في مبحثه الأول التعريف بالبنك الوطني الجزائري. المبحث الثاني التعريف بوكالة المدية، أما المبحث الثالث فدراسة ملف طلب قرض شراء المسكن.

الفصل الأول

ماهية النظام البنكي

تمهيد:

تقوم البنوك بدور هام في النشاط الاقتصادي، فهي تقوم بدور الوساطة المالية بين الوحدات ذات الفائض المالي والوحدات ذات العجز المالي، وتشكل البنوك التجارية العصب الأساسي لمختلف فعاليات الاقتصاد الوطني، إذ تعتبر إحدى ركائز هرم النظام المصرفي في مختلف الدول.

وبحكم أهمية الجهاز البنكي والدور الذي يلعبه في الاقتصاد، والذي يتمثل في إمداد الاقتصاد الوطني بالأموال اللازمة لتحقيق التنمية في مختلف المجالات الاقتصادية، فإنه شهد عدة إصلاحات قانونية كان أهمها قانون النقد والقرض الذي سمح للبنوك بصفة عامة بالتدخل في كل المجالات.

ولهذا الغرض يجب على السياسة البنكية أن تكون فعالة وملائمة للمتطلبات الاقتصادية وتتكيف مع الثغرات الحاصلة، إذ لا يمكن لأي إصلاح اقتصادي أن يقدم نتائج ايجابية بدون وجود نظام بنكي فعال. وعليه سنشير في هذا الفصل إلى المباحث التالية:

- عموميات حول البنك.
- خصائص ووظائف البنوك.
- مصادر واستخدامات وعمليات البنوك التجارية.
- النظام المصرفي الجزائري وأهم الإصلاحات التي مر بها.

المبحث الأول: عموميات حول البنوك التجارية

عُرفت البنوك منذ القدم، حيث أن بعض المؤرخين يعتبرون أول ظهور لها على يد العراقيين في القرن الرابع قبل الميلاد، وكانت وظيفتها جمع الودائع ومنح القروض، ثم تطورت هذه الوظائف مع تطور النشاط الاقتصادي.

المطلب الأول: نشأة البنوك التجارية

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى نشأة البنوك التجارية.

تعتبر فكرة البنوك قديمة جدا وذلك لحاجة الإنسان إلى إيجاد جهات تتمتع بالأمانة من أجل حفظ أمواله، مما أدى إلى التفكير في إقامة مؤسسات خاصة لهذه الغاية ، ولكن المؤرخين اختلفوا في تحديد أول موطن للعمليات المصرفية البدائية، والفكرة الراجحة التي أيدها بعض المفكرين هي اعتقادهم في أن الصيارفة هم النواة الأولى لميلاد المصارف التجارية، حيث أن البدايات والاستعمالات الأولى للعمليات المصرفية تعود إلى عهد العراقيين قديما أو كما كانت تعرف بالحضارة البابلية في بلاد الرافدين في القرن الرابع قبل الميلاد.

أما الإغريق فقد عَرفُوا قبل الميلاد بأربعة قرون العمليات المصرفية من تبادل العملات وحفظ وإيداع الودائع ومنح القروض، وفي العصور الوسطى بدأت فكرة المتاجرة بالنقود مع فكرة الصيرفي الذي يكتسب دخله من تبادل العملات المحلية أو الأجنبية.

ولقد أعتبر الصيارفة والصاغة النواة الأساسية لظهور المصارف التجارية حيث كان هؤلاء الصيارفة والصاغة يقبلون الاحتفاظ بأموال التجار ورجال الأعمال كودائع لحفظها من الضياع أو السرقة مقابل إيصالات، وهذا ما أدى إلى تولد الثقة - الائتمان - الأمر الذي يلعب دورا هاما في مثل هذه المبادلات، بعدها بدأ التعامل بهذه الإيصالات حيث يقوم المصرفي بتقديم إيصال استلام للشخص المودع لأمواله ثم يسترجع هذا الإيصال عندما يسترجع الشخص أمواله حسب المدة المتفق عليها.[1]

وهكذا انبثقت أول وظائف البنوك وهي قبول الودائع، ولكن حين اتسع نطاق التعاملات التجارية وتفاعلها مع التطورات الاقتصادية لاحظ الصيارفة و الصاغة أن الذهب والأموال المودعة لديهم زادت في التراكم، وذلك أن المودعين اعتمدوا على التعامل في حين اكتنزوا الذهب وباقي المعادن النفيسة، ما دفعهم إلى التفكير في استثمارها وإقراضها مقابل فائدة، وبذلك تجلت الوظيفة

[1] - فاطمة مروة يونس، الفنون التجارية (البنوك- تأمين- بورصة-مراسلات)، دار النهضة العربية، الطبعة3، 1994، ص11.

الثانية للبنوك في الإقراض، وقد زاد نشاط البنوك التجارية ولم يقتصر على إيداع الأموال وسحبها فقط بل تعددت وظائفهم على مر السنين حتى أصبحت تؤدي أعمال و وظـائف في خـدمة التجـارة والاقتصاد.

وهكذا انتقلت وتطورت الممارسات المالية من الصراف إلى بيت الصيارفة إلى البنك، وأقدم بنك هو بنك برشلونة 1401م، ولعل أول بنك حكومي تأسس في البندقية سنة 1157م، وبعد ذلك ظهر بنك أمستردام عام 1609 م، ثم بنك انجلترا سنة 1694 م، وأول بنك حمل الاسم هو بنك السويد سنة 1668 م، ثم بنك فرنسا عام 1800م.[1]

المطلب الثاني: تعريف البنوك التجارية

أصل كلمة بنك هي ايطالية، أي بانكو(BANCO)، والتي تُرجِمَة إلى الانجليزية(BANK)، وإلى الفرنسية (BANQUO)، وتعني الطاولة التي كان الصيارفة يمارسون عليها أعمالهم في السوق.

أما لغويا فهي تعني تجميع الأموال.[2]

في هذه الدراسة نركز على البنوك التجارية والتي أعطيت لها التعريفات التالية:

أولا: البنك التجاري: هو مكان التقاء عرض الأموال بالطلب عليها، بمعنى أن البنوك تعمل كأوعية تتجمع فيها الأموال والمدخرات ليعاد إقراضها إلى من يستطيع ويرغب في الاستفادة و إفادة المجتمع منها عن طريق الاستثمار.[3]

ثانيا: البنك التجاري: هو مؤسسة مالية لها القدرة دون غيرها من المؤسسات المالية الأخرى ، على التأثير في عرض النقود، أو كمية وسائل الدفع من خلال إمكانيتها في خلق الائتمان المصرفي.[4]

ثالثا: البنك التجاري: هو مؤسسة مالية غير متخصصة تقوم أساسا بتلقي الودائع القابلة للسحب لدى الطلب أو بعد وقت قصير، أو التعامل بصفة أساسية في الائتمان قصير الأجل وبناءاً على ذلك لا تعتبر مصارف تجارية ما لم تضطلع بقبول الودائع القابلة للسحب لدى الطلب في المؤسسات الائتمانية.[5]

---

[1]- فاطمة مروة يونس، مرجع سابق، ص11.
[2]- عبد الغفار وعباد السلام أبو قحف، الإدارة الحديثة في البنوك التجارية، الدار الجامعية، القاهرة، 2004، ص26.
[3]- زياد سليم رمضان، إدارة الأعمال المصرفية، دائر صفاء للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة 6، 1998،ص15.
[4]- زياد سليم رمضان، محفوظ احمد جودة، إدارة البنوك، دار المسيرة ، عمان-الأردن، الطبعة2، 1996، ص8.
[5]- عقيل جاسم عبد الله، النقود والمصارف، مصر، دار الصفاء، 1998، ص 211.

رابعا: البنك التجاري: هو مؤسسة مالية تقوم بدور الوساطة بين المودعين و المقرضين فأهم ما يميز البنك التجاري عن المؤسسات المالية هو تقديمه لنوعين من الخدمات وهما (قبول الودائع وتقديم القروض المباشرة لمنشآت الأعمال والأفراد وغيرهم).[1]

خامسا: يعرف قانون النقد والقرض في مادته 114 البنوك التجارية على أنها:
أشخاص معنوية مهمتها الرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد من 110 إلى 113 وهي جمع الودائع من الجمهور، منح القروض، و توفير وسائل لدفع اللازمة.[2]

سادسا: كما يمكن تعريفها على أنها: هي التي تقوم بصفة معتادة بقبول ودائع تدفع عند الطلب أو لأجل محدد، وتزاول عمليات التمويل الداخلي وخدمته ليحقق أهداف خطة التنمية وسياسة الدول ودعم الاقتصادي القومي، وتباشر عمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي في الداخل والخارج بما في ذلك المساهمة في إنشاء المشروعات وما يتطلب من عمليات مصرفية وتجارية ومالية، وذلك وفقا للأوضاع التي يقررها البنك المركزي.[3]
المادة 116 من قانون النقد والقرض تسمح للبنوك والمؤسسات المالية القيام بالعمليات التالية:
عمليات الصرف، عمليات على الذهب والمعادن الثمينة والقطع المعدنية الثمينة، توظيف القيم المنقولة وجميع الموجودات المالية والاكتتاب بها وشرائها وإدارتها وحفظها وبيعها، إسداء المشورة والعون في إدارة الممتلكات، المشورة والإدارة المالية والهندسية المالية وبشكل عام جميع الخدمات التي تسهل إنشاء وإنماء المؤسسات مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بممارسة المهن، عمليات الإيجار العادي للأموال المنقولة وغير المنقولة فيما يخص البنوك والمؤسسات المالية المخولة بإجراء عمليات إيجار مقرونة بحق خيار بالشراء.

المطلب الثالث: أنواع البنوك

تختلف الدول من حيث أنظمتها الاقتصادية وتبعا لذلك تختلف النظم المصرفية من دولة لأخرى، ويتكون الجهاز المصرفي في أي دولة من الدول من عدد من البنوك تختلف في أنواعها تبعا لتخصصاتها، وأهم هذه البنوك ما يلي:

أولا: البنك المركزي:

له دور هام، فهو يقوم بالإشراف على السياسة الائتمانية في الدولة، ويصدر أوراق البنكنوت* ، ويحدد حجم المعروض منها، ويراقب أعمال البنوك التجارية ويقوم بأعمال المستشار النقدي للدولة، ويحتفظ بحسابات لها ويسهل جميع عملياتها المصرفية.

---

[1]- جميل سالم الزندانين السعودي، أساسيات الجهاز المصرفي، دار وائل للنشر، عمان، طبعة 1، 1999، ص126.
[2]- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 4، 2005، ص 202.
[3]- محمد حسن كمال، حسن احمد غلابا، البنوك التجارية، دار الجيل للطباعة، بيروت، 1997، ص26.
* أوراق البنكنوت: أوراق مَصْرِفيَّة رسمية مطبوعة يتعامل بها الناس بدلاً مْن المسكوكات النقدية، وأول من اتخذها الصينيون.

ثانيا: البنوك التجارية:

تقوم بقبول الودائع وتوظيف النقود بأنواعها لمدة قصيرة لا تزيد في الغالب عن السنة ومن أهم أعمالها خصم الأوراق التجارية والتسليف بضمان الأوراق التجارية والتسليف بضمان أوراق مالية أو بضائع وفتح الاعتمادات.

ثالثا: بنوك الاستثمار:

تقوم بتوظيف أموالها في المشروعات التجارية و الصناعية لأجل طويل و الاشتراك في إنشاء شركات وإقراضها لمدة طويلة.

تتماثل هذه البنوك مع البنوك التجارية في قبولها للودائع والذي يمثل جزء رئيسي لنشاطها.[1]

رابعا: البنوك الإسلامية:

تقوم بقبول الودائع تحت الطلب و الودائع لأجل مثل البنوك التجارية إلا أنها تختلف عن البنوك التجارية في طريقة توظيف الأموال، حيث أن البنوك التجارية تعتبر الفائدة أساس التعامل، في حين أن البنوك الإسلامية تعتمد على المضاربة الإسلامية (المشاركة) في توظيف أموالها، ويعتبر هذا البنك من البنوك التجارية بالنظر إلى الطبيعة الغالبة للنشاط الذي يزاوله.

خامسا: البنوك المتخصصة (غير التجارية):

تعتمد هذه البنوك على مصادرها الداخلية في القيام بوظائفها، حيث تعتمد في تمويل أنشطتها التي تتخصص فيها على مواردها الذاتية ولا تمثل الودائع بالنسبة لها دورا ملحوظا كما أن تجميع الودائع لا يمثل واحد من أغراضها بل يجب ملاحظة ما يلي بالنسبة للبنوك المتخصصة:

1- يتمثل النشاط الرئيسي للبنوك المتخصصة في القيام بعمليات الائتمان طويل الأجل لخدمة نوع محدد من النشاط الاقتصادي.
2- لا تعتمد البنوك المتخصصة على قبول الودائع تحت الطلب، وكأحد الأنشطة الرئيسية لها.
3- تعتمد البنوك المتخصصة في تمويل أنشطتها على مواردها الذاتية ومصادرها الداخلية التي تتمثل في رأس المال والاحتياطات والقروض طويلة الأجل المتمثلة في السندات طويلة الأجل التي تصدرها.

[1]- محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الإسكندرية،الطبعة 1، 2007، ص25.

هذا ويمكن تقسيم البنوك المتخصصة من حيث عمليات التمويل التي تقوم بها إلى الأنواع التالية:

1- البنوك الصناعية:

تقوم بتقديم السلف والقروض ومساعدة الصناع للقيام بأعمالهم على أتم وجه ورفع مستوى الصناعة والمساهمة في إنشاء شركات صناعية ومثل ذلك البنك الصناعي.

2- البنوك الزراعية:

تقوم هذه البنوك بمنح سلف للزراع لمدة قصيرة بضمان المحاصيل للقيام بأعمال الزراعة، وقد أنشأت هذه البنوك لحماية صِغار الزراع من استغلال المرابيين ومثل ذلك بنك التسليف الزراعي والتعاوني.

3- البنوك العقارية:

توظف أموالها في منح قرض ذات آجال مقابل رهن عقاري بضمان أراضي زراعية وذلك لاستصلاح الأراضي أو بناء العقارات، وفي أغلب الأحوال توضع هذه البنوك تحت إشراف الدولة للمحافظة على الثروة القومية ومثل ذلك (البنك العقاري المصري) و(الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط –بنك-) في الجزائر.[1]

سادسا: بنوك الادخار:

تقوم بإقراض المشتركين في رأس مالها بفوائد متعادلة.

أنواع البنوك التجارية:

تنقسم البنوك التجارية إلى أنواع متعددة طبقا للزاوية التي يتم من خلالها النظر إلى البنوك وذلك على النحو التالي:

1- من حيث نشاطها ومدى تغطيتها للمناطق الجغرافية:

أ- البنوك التجارية العامة:

ويقصد بها تلك البنوك التي يقع مركزها الرئيسي في العاصمة أو في إحدى المدن الكبرى، وتباشر عملها ونشاطها من خلال فروع أو مكاتب على مستوى الدولة أو خارجها، وتقوم هذه البنوك بكافة الأعمال التقليدية التي تقوم بها البنوك التجارية، وتمنح الائتمان قصير ومتوسط الأجل، كذلك فهي تباشر كافة مجالات الصرف الأجنبي وتمويل التجارة الخارجية.

[1]- محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص ص 26-27.

ب- البنوك التجارية المحلية:

ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية محدودة نسبياً مثل محافظة معينة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد.

ويقع المركز الرئيسي للبنك والفروع في هذه المنطقة المحددة، وتتميز هذه البنوك بصغر الحجم، كذلك فهي ترتبط بالبيئة المحيطة بها وينعكس ذلك على مجموع الخدمات المصرفية التي تقوم بتقديمها.

2- من حيث حجم النشاط:

أ- بنوك الجملة:

ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء و المنشآت الكبرى.

ب- بنوك التجزئة:

هي عكس النوع السابق حيث تتعامل مع صغار العملاء والمنشآت الصغرى، لكنها تسعى لاجتذاب أكبر عدد منهم، وتتميز هذه البنوك بما تتميز به متاجر التجزئة فهي منتشرة جغرافيا، وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمةً، من خلال خلق **المنافع الزمانية والمكانية ومنفعة التملك*** والتعامل للأفراد، وبذلك فإن التجزئة تسعى إلى توزيع خدمات البنك من خلال المستهلك النهائي.[1]

3- من حيث عدد الفروع:

أ- البنوك ذات الفروع:

وهي البنوك التي تتخذ في الغالب شكل شركات المساهمة كشكل قانوني لها و فروع متعددة تغطي أغلب أنحاء الدولة ولاسيما الأماكن الهامة، وتتبع اللامركزية في تسيير أمورها حيث يُترك للفرع تدبير شؤونه، فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالأمور الهامة التي ينص عليها في لائحة البنك، وبطبيعة الأمر فإن المركز الرئيسي يضع السياسة العامة التي تهتدي بها الفروع.

ويتميز هذا النوع من البنوك بأنه يعمل على النطاق الأهلي، ويخضع للقوانين العامة للدولة وليس لقوانين المحافظات التي يقع الفرع في نطاقها الجغرافي.

---

[1]- محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص28.

* - المنافع الزمانية والمكانية ومنفعة التملك: هي منافع يقدمها قسم التسويق.

- المنافع الزمانية: تتلخص في حصول المستهلك على المنتجات وعلى السلع والخدمات بالوقت المناسب.

- المكانية المكانية: هي عبارة عن إيصال السلعة للزبون في المكان المناسب، أي أن منافذ التوزيع تناسب وتلائم الأماكن الموجود فيها الزبون المستهدف.

- منفعة التملك: وهي حيازة السلعة أي أنه عندما تحوز وتمتلك السلعة يرافقك شعور امتلاك يوافق الفطرة البشرية، وهذا ما يستغله المسوق.

وتميل هذه البنوك إلى التعامل في القروض قصيرة الأجل أي أقل من سنة وذلك لتمويل رأس المال العامل لضمان سرعة استرداد القرض، وإن كانت تتعامل كذلك في القروض متوسطة وطويلة الأجل ولكن بدرجة محدودة.

ب- بنوك السلاسل:

وهي عبارة عن سلسلة من البنوك نشأت لنمو حجم البنوك التجارية، وزيادة حجم نشاطها واتساع أعمالها و تتكون السلسة من عدة فروع منفصلة عن بعضها إداريا، ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد ويقوم برسم السياسات العامة التي تلتزم بها مختلف وحدات السلسة ، كذلك فهو ينسق بين الوحدات وبعضها، ولا يوجد هذا النوع من البنوك التجارية إلا في الولايات المتحدة الأمريكية.

ت- بنوك المجموعات:

وهي تأخذ شكل **شركة قابضة*** تدير مجموعة من الشركات التابعة التي تعمل في النشاط المصرفي، حيث تقوم الشكة القابضة بالإشراف على الشركات التابعة وتضع لها السياسات العامة بينما تترك لها تنفيذ هذه السياسات بشكل لا مركزي، وتأخذ هذه البنوك طابع احتكاري، ولقد انتشرت هذه البنوك في أوروبا الغربية و الولايات المتحدة الأمريكية.

ث-البنوك الفردية:

تقوم هذه البنوك على ما يتمتع أصحابها من الثقة، وبطبيعة الحال فإنها منشأة فردية تكون محدودة رأس المال، ولذلك سوف تتعامل في المجالات قصيرة الأجل، ثم تقوم بتوظيف الأموال في الأوراق المالية والأوراق التجارية المخصومة، وغير ذلك من الأصول عالية السيولة والتي يمكن تحويلها إلى نقود بسرعة وبدون خسائر، ومن أمثلتها مؤسسة الراجحي بالمملكة العربية السعودية.[1]

حـ البنوك المحلية:

وهي بنوك تغطي منطقة جغرافية محددة كمدينة أو ولاية وتخضع هذه البنوك للقوانين الخاصة بالمنطقة التي تعمل بها كذلك، فهي تتفاعل مع البيئة التي توجد بها وتعمل على تقديم الخدمات المصرفية التي تناسبها.[2]

---

[1]- محمد الصيرفي، مرجع سابق ص ص 29-30.

*- شركة قابضة: هي شركة أو المؤسسة التي تملك الأسهم المتداولة للشركات الأخرى و تهدف لتملك أسهم الشركات الأخرى غالبا.

[2]- محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص31.

المبحث الثاني: خصائص ووظائف البنوك التجارية

تتعدد خصائص البنوك وكذلك وظائفها ومن خلال هذا المبحث سنسعى إلى إبراز كل من الخصائص والوظائف الرئيسية المهمة للبنك والهيكل التنظيمي العام للبنوك التجارية، إضافة إلى إبراز أهمية البنك والأهداف التي يسعى إلى تحقيقها مع التعريج على مصادر واستخدامات وعمليات البنوك التجارية.

المطلب الأول: خصائص البنوك

تختلف خصائص البنوك التجارية عن خصائص البنوك المتخصصة، و يمكن إبراز هذا في ما يلي:

أولا: الخصائص المميزة للبنوك المتخصصة:

تقوم البنوك المتخصصة بعمليات للائتمان المتوسط و الطويل الأجل في نشاط اقتصادي معين تعكسه تسميتها كالبنوك العقارية والزراعية والصناعية، ويرجع التخصص إلى مقابلة حاجات ائتمانية من نوع خاص كما هو الحال مثلا بالنسبة لبنوك الاستثمار والأعمال.

وتعتمد البنوك المتخصصة بالإضافة على مواردها الذاتية (رأس المال، الاحتياطات ومخصصات البنك) أيضا على الموارد الخارجية أي غير الذاتية، ويغلب على تلك الموارد الأخيرة طابع الاقتراض من سوق المال عن طريق إصدار سندات تشتريها خاصةً مؤسسات التمويل الكبرى وشركات التأمين، وقد تقترض من البنوك التجارية أو من البنك المركزي أو من الدولة أيضا.

جدير بالذكر أن البنوك المتخصصة في **الدول النامية*** تعتمد بصفة رئيسية في الحصول على الموارد الخارجية على الحكومة والبنوك التجارية والبنك المركزي، وذلك لضيق الأسواق المالية في تلك الدول، وعادة تقدم لها تلك القروض بأسعار فائدة منخفضة.

ثانيا: الخصائص المميزة للبنوك التجارية:

إن السمة الأساسية للبنوك التجارية تتمثل في قدرتها على خلق الائتمان، وإضافتها بذلك إلى كمية النقود نقود دفترية أي نقود مصرفية، وهذه الخاصية للبنوك التجارية إنما تميز تلك البنوك عن البنوك المتخصصة.[1]

---

[1]- خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، الأردن، دار وائل للنشر، الطبعة3، 1998، ص24.

*- الدول النامية: هي دول تتسم بمعيار منخفض لمستوى المعيشة، وتحتوي على قاعدة صناعية متخلفة، وتحتل مرتبة منخفضة في مؤشر التنمية البشرية مقارنة بدول أخرى.

وتتمثل الموارد الذاتية للبنوك التجارية في (رأس المال المدفوع واحتياطات ومخصصات البنك، مع ملاحظة أن المخصص المحتجز على ذمة توريده لمصلحة الضرائب المستحقة عن أرباح العام لا يدخل في الموارد الذاتية للبنك)، نسبة صغيرة من المجموع الكلي لمواردها، ومعنى ذلك أن الموارد الخارجية تمثل نسبة ضخمة من المجموع الكلي لموارد تلك البنوك.

هذا وتمثل الودائع عادة نسبة ضخمة من الموارد غير الذاتية، وهناك نوع يمثل الجزء الأكبر من تلك الودائع ألا وهي الودائع تحت الطلب، وهذا من شأنه أن يجعل لمسألة السيولة أهمية خاصة لدى البنوك التجارية.[1]

مما سبق يمكن تمييز أربع سمات هامة تميز البنوك التجارية عن غيرها من المؤسسات المالية الأخرى وهي كالآتي:

1- الربحية:

يتكون الجانب الأكبر من مصروفات البنك من التكاليف الثابتة والمتمثلة في الفوائد على الودائع وهذا يعني أن أرباح تلك البنوك أكثر تأثرا بالتغيير في إراداتها وذلك بالمقارنة مع المؤسسات المالية و مؤسسات الأعمال الأخرى، إذا كان البنك يعتمد على الودائع كمصدر رئيسي لموارده المالية فإنه يتعرض لبعض الجوانب السلبية نتيجة التزام البنك بدفع فوائد عليها سواء حقق أرباح أم لم يحقق.

2- السيولة:

يتمثل الجانب الأكبر من موارد البنك المالية من موارد تستحق عند الطلب ومن ثم ينبغي أن يكون البنك مستعداً في أي لحظة، وتعد هذه الصفة من أهم الصفات المميزة للبنوك التجارية عن المؤسسات المالية الأخرى لأنه وبمجرد الإشاعة عن عدم توفر السيولة الكافية لدى البنك تتزعزع ثقة المودعين ويدفعهم لسحب ودائعهم مما قد يعرض البنك للإفلاس.

3- الأمان:

يتسم رأس مال البنك التجاري بالصغر، إذ لا تزيد نسبته إلى صافي الخصوم عن 10 بالمائة، و هذا يعني صغر حافة الأمان بالنسبة للمودعين الذين يعتمد البنك على مدخراتهم كمصدر للاستثمار، فالبنك لا يستطيع أن يستوعب خسائر تزيد عن قيمة رأس المال فإذا زادت الخسائر عن ذلك فقد تلتهم جزء من أموال المدينين والنتيجة هي إعلان إفلاس البنك لذلك يسعى البنك دائما لكسب ثقة المدينين وهو يحرص كل الحرص على أموالهم بما يمليه المنطق والقانون، أي هو مطالب بإعادة الحق إلى أهله حيث يعبر عن هذا الحرص بضمانات يطلبها عند إقراضه للآخرين.[2]

---

[1]- خالد أمين عبد الله، مرجع سابق، ص24.

[2]- إبراهيم هندي، إدارة الأسواق والمنشآت المالية، الأردن، دار وائل للنشر، الطبعة1، 1999، ص95.

4- النمو:

يصل البنك إلى هدف النمو من خلال تعظيم أرقام نشاط الإقراض والإيرادات المتولدة عنه والتي لا تتم إلا بجهد إنمائي منظم ومكثف يراعي شروط الإقراض الجيد واستقطاب عملاء متميزين والتقييم المستمر لأداء ولسياسات البنوك المنافسة بالسوق، حيث يكون على عاتق إدارة البنوك تحقيق التوازن في نمو البنك بما يتناسب مع حجم موارده، والفرص المتاحة أمامه، ودرجة العائد الممكن تحقيقه ودرجة المخاطر المصاحبة لذلك.[1]

المطلب الثاني: أهمية البنوك التجارية وأهدافها

للبنوك التجارية أهمية كبيرة بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين، كما لها عدة أهداف تسعى لتحقيقها، تتجلى هذه الأهمية فيما يلي:

أولا: أهمية البنوك التجارية:

يمكن تجسيد أهمية البنوك بالنسبة لكل طرف من أطراف عملية التمويل على النحو التالي:

1- بالنسبة لأصحاب الفائض المالي:

- مصداقية البنك (ضمان الودائع) فأموال المودع مضمونة حسب القوانين والتنظيمات وهو ما يتمثل في حالة التمويل المباشر.
- تتيح البنوك لصاحب الفائض المالي إمكانية الحصول على السيولة في أي وقت، فالبنك مجبر على الاحتفاظ بجزء من الأموال في شكل سائل لمواجهة طلبات السحب.
- يتجنب صاحب الفائض المالي عدم التسديد التي تكون كبيرة في حالة الاقتراض المباشر، فالبنوك بما تتمتع به من مركز قوي تكون على العموم في وضعية مالية تسمح لها بتنفيذ كل التزاماتها اتجاه المودعين الذين تعتبر ودائعهم مبالغ صغيرة مقارنة بما تحتفظ به في حوزتها.
- وجود البنوك يعطي حلا لأصحاب الفائض المالي من إنفاق الوقت والجهد في البحث عن المقترضين المحتملين، فهم يعرفون مسبقا الجهة التي يودعون فيها أموالهم، فالبنوك بطبيعة نشاطها تتيح استمرارية قبول الأموال في أي وقت.[2]

[1]- إبراهيم هندي، مرجع سابق، ص95.
[2]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 55.

2- بالنسبة لأصحاب العجز المالي:

إن البنك يقدم خدمات لأصحاب العجز المالي، فأصحاب العجز المالي هم أساس وجود البنك لأن البنك فائدته من فائدة أصحاب العجز المالي، ولا معنى لوجود البنك إن لم يكن هناك من يطلب خدماتها ويستفيد أصحاب العجز المالي من وجود البنك في الحالات التالية:

- تُوفِر بنوك الأعمال الأموال اللازمة بشكل كافي وفي الوقت المناسب لأصحاب العجز، فالبنك باعتباره هيئة قرض يكون دائما مستعد لتقديم القروض والدعم اللازم للمقرضين.
- وجود البنوك يسمح بتقليص التكاليف نسبياً، فعلاقة التمويل المباشر تدفع المقرضين إلى فائدة مرتفعة لكن للتقنيات المستعملة من طرف البنوك ورمزية الفائدة المدفوعة على الموارد المستعملة تجعل الفوائد المفروضة على القروض ليست مرتفعة بالشكل الموجود في علاقة التمويل المباشر.

3- بالنسبة للبنك:

إن كانت البنوك تؤدي كل الخدمات لأصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، فمن دون أدني شك فهي من أجل المقابل و المكاسب وراء هذه العملية وأهم هذه المكاسب:

- تستفيد أولا من الفائدة على القروض، وتعتبر هذه الفائدة من المداخيل التي تعظم عائداتها بل يمكن القول أنها الدخل الوحيد الذي يحققه أو الذي تقوم عليها نشاطاتها.
- استعمال موارد غير مكلفة في الغالب فالودائع الجارية في موارد البنك فهي ودائع غير مكلفة.
- يسمح الحصول على الودائع للبنك بتوسيع قدرته على فتح ومنح القروض وذلك بإنشائه للائتمان أو خلق الودائع، ويعني هذا أن البنوك تستطيع منح قروض أكثر. وهو أمر بطبيعة الحال يزيد من إمكانية البنوك في تعظيم أرباحها. [1]

4- بالنسبة للاقتصاد ككل:

إذا كانت البنوك قد سمحت لأصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي بتفادي الكثير من المصاعب المرتبطة بالتمويل المباشر والاستفادة من التمويل المباشر والاستفادة من مزايا التمويل غير المباشر فإن اقتصاد الدول يستفيد من وجود البنوك في كثير من الجوانب:

[1]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 56.

- تفادي احتمال عرقلة النشاط الاقتصادي لعدم توافق الرغبات سواء من حيث الوقت أو المبلغ، والذي بدوره يؤدي إلى خلق الكثير من الاختلافات في الأداء الاقتصادي.
- وجود البنوك يسمح بتوفير الأموال اللازمة للتمويل بواسطة تعبئة الادخار الصغير وتمويلها إلى القروض ذات المبالغ الكبيرة.[1]

ثانيا: أهداف البنوك التجارية

تسعى البنوك التجارية إلى تحقيق الأهداف التالية:

1- تعظيم الربح:

تعتبر البنوك التجارية من أكبر المنشآت التي تعمل على إثراء ورفع المال، فإذا ما زادت إيرادات البنك بنسبة معينة يترتب على ذلك زيادة الأرباح بنسبة أكبر والعكس صحيح.[2]

2- توفير السيولة:

تعرف السيولة النقدية في البنوك التجارية بأنها قدرة البنك على مواجهة الالتزامات المالية متى تكون وتمكنها بشكل رئيسي من تلبية الطلبات للسحب من الودائع وتلبية طلبات الائتمان، ومن هنا تعد السيولة النقدية أو توفيرها من الأهداف الرئيسية والأساسية للبنوك التجارية، حيث أن توفيرها يساعدها على تجنب الخسارة نتيجة اضطراره إلى تصفية موجوداته غير السائلة، ومجرد إشاعة من عدم توفر السيولة الكافية لدى البنك فعندها تتزعزع ثقة المودعين ويدفعهم فجأة لسحب ودائعهم مما يعرض البنك للإفلاس.[3]

3- تحقيق الأمان:

تهدف البنوك إلى أن تجعل نفسها في مستوى أمان مقبول وهذا من خلال تطبيق ممارسات وسياسات آمنة تجنب البنك أية حوادث عارضة قد تهدد مركزه المالي فإذا ما زادت الخسائر عن قيمة رأس ماله، فهي لا تستطيع الوفاء بكافة الالتزامات وبالتالي يؤدي إلى إفلاس البنك.[4]

4- الحصة في السوق:

لا يكتفي البنك التجاري عادة بحجم الودائع أو المواد التي يسعها، لكن يسعى ويهتم إلى أن تكون له حصة في السوق المصرفية، فمن المعروف أنه كلما كان البنك التجاري صاحب حصة

---

[1]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص55.
[2]- منير إبراهيم الهندي،إدارة البنوك الحديثة، مدخل قرارات، مركز دلتا للطبع،الطبعة الثالثة، 1996، ص10.
[3]- فلاح أحسن الحسني، مؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة 2، 2003، ص47.
[4]- منير إبراهيم الهندي، مرجع سابق، ص11.

كبيرة، كان ذلك أقوى وأعطى له ميزة تنافسية هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا تحب بعض القيادات العليا في البنوك أن تكون حصتها المصرفية كبيرة كي لا تشجع الحكومة بالتدخل في هذه البنوك.[1]

المطلب الثالث: وظائف البنوك التجارية وهيكلها التنظيمي

للبنوك التجارية عدة وظائف فمنها الوظائف النقدية وغير النقدية، كما يمكن تقسيم هذه الوظائف إلى وظائف تقليدية وأخرى حديثة.

أولا: الوظائف التقليدية: وهي أول الوظائف التي رافقت نشأة وتطور البنوك التجارية، يمكن إبرازها في النقاط التالية:

1- تعبئة المدخرات:

وتعني الاحتفاظ بودائع الأفراد والشركات والمؤسسات، وتنمية تلك الودائع أي زيادتها وتكون هذه الودائع على عدة أنواع:

أ- الودائع الجارية:

تتمثل في الحسابات الجارية التي يفتحها العملاء في البنوك التجارية ويحق لصاحب هذه الودائع أن يقوم بالسحب والإيداع في أي وقت، دون إشعار البنك بذلك.[2]

ب- ودائع التوفير:

تلجأ البنوك التجارية إلى تشجيع العملاء على الادخار عن طريق فتح حسابات توفير لهؤلاء العملاء، تمنحهم بعض الامتيازات مثل دفع فائدة سنوية محددة عن المبالغ التي يحتفظ بها العملاء في حسابات صناديق التوفير والاحتياط.[3]

ت- الودائع بإخطار:

وتعرف بالودائع تحت الطلب، يتم إخطار البنك بالتاريخ الذي سيسحب فيه المودع وديعته، أي يخبرهم بالسحب بعد مدة زمنية، وتقوم البنوك بدفع فائدة على هذا النوع من الودائع.

---

[1]- احمد غنيم، الائتمان والتمويل في إطار الإستراتجية الشاملة للبنوك، دار النشر المستقبل، مصر، الطبعة1، 1997، ص7.

[2]- حسين أحمد عبد الرحيم، اقتصاديات النقود والبنوك، مؤسسة طيبة، القاهرة، 2008، ص72.

[3]- محمد الصيرفي، مرجع سابق ، ص16.

ث- الودائع لأجل:

تتميز بوجود تاريخ استحقاق محدد مسبقا بين العميل و البنك، أي أن هذا النوع من الودائع لا يسترد قبل الأجل المحدد، وهو أقل شيوعا من الودائع تحت الطلب، ولكنه أكثر فائدة للبنوك، لأنها تستطيع استعمال هذه الإيداعات المؤجل دفعها طيلة مدة التأجيل، وتكون الفائدة عليها مرتفعة نسبيا، تبعا للمدة التي يتفق على بقائها لدى البنك.[1]

2- تشغيل موارد البنك على شكل قروض واستثمارات:

من خلال مراعاة مبدأ التوفيق بين السيولة النسبية وربحها، والقروض التي تقدمها هذه البنوك، وقد تكون مضمونة بضمان عيني كعقار ما أو أسهم في بعض الشركات وما يشبه ذلك من الضمانات، يضاف إليهم الضمان الشخصي كأن يكفل شخص يتمتع بالثقة شخص آخر(المدين)، أو بدون ضمان، وفي الحالتين الأخيرتين لا يحصل البنك على أي ضمان مادي، ويكتفي بالضمان الذي أخذه صاحب القرض (المقترض) على عاتقه ومن الطبيعي أن يستند البنك في ذلك إلى السيرة الحسنة والسمعة التي يتمتع بها المقترض ومركزه المالي.[2]

ثانيا: الوظائف الحديثة:

تـقوم بتقديم خدمات متنوعة منها ما ينطوي على الائتمان ومنها دون ذلك وتبرز هذه الخدمات فيما يلي:

1- خصم الأوراق التجارية:

تعتبر من أهم الخدمات التي يقدمها البنك، والتي تساعد بدورها في تنشيط الحركة الاقتصادية في البلاد خاصة إذا عرفنا أن البنوك التجارية تستطيع إذا أرادت أن تعيد خصم هذه الأوراق لدى البنك المركزي، وتتحصل بذلك على النقود التي سبق وتخلت عنها عندما قامت بخصم الأوراق التجارية لديها من قبل عملائها.[3]

[1]- محمود يونس، كمال أحمد أمين الوصال، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص229.
[2]- زياد سليم رمضان، محفوظ أحمد جودة، مرجع سابق، ص12.
[3]- حسين أحمد عبد الرحيم، مرجع سابق، ص12.

2- الاستثمار في الأوراق التجارية:

وهي الأسهم والسندات، حيث تُقْدم البنوك التجارية على شرائها عندما تتوقع ارتفاع أسعارها، كما تقوم ببيع ما لديها من الأوراق المالية إذا توقعت انخفاض في أسعارها، ويسمى الاستثمار في هذه الحالة بالاستثمار غير المباشر، أما إذا ساهمت البنوك التجارية مباشرة في إنشاء بعض المشروعات فيصبح الاستثمار المباشر يحدث بنسبة معينة.[1]

3- تمويل التجارة الخارجية:

وهو ما يطلق عليه بالتوسط أو الوساطة في المعاملات الخارجية، حيث تقوم البنوك بدور هام في العمليات التجارية الدولية، وبالتالي تعمل على تمويل التجارة (تصديرا واستيرادا).

4- شراء وبيع العملات الأجنبية:

وذلك بالأسعار المحددة من قبل البنك المركزي وحسب التنظيم الساري والمعمول به في مجال سوق الصرف، وكل ذلك مقابل عمولة.

5- تأجير الخزائن الحديدية للأفراد:

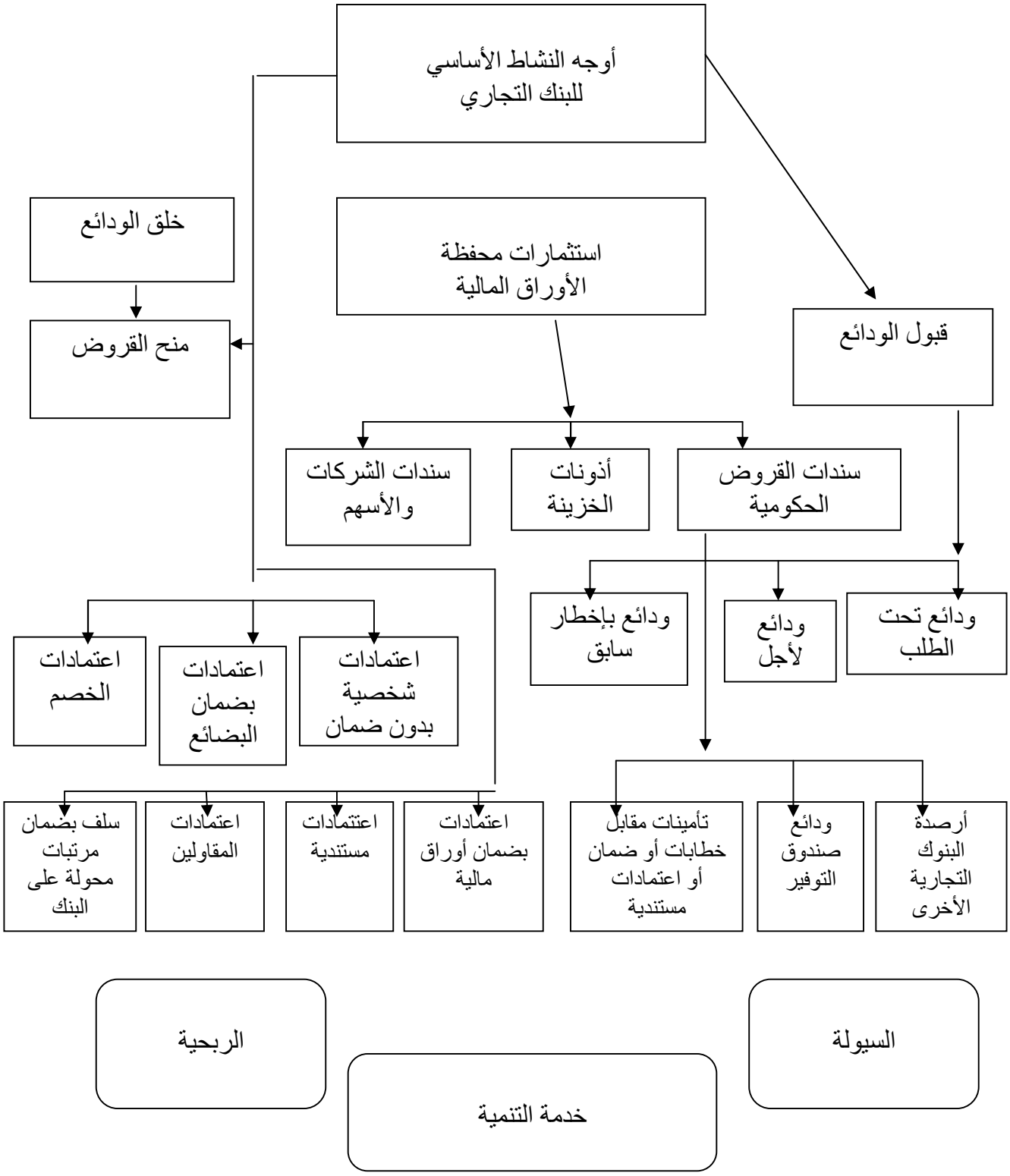
مع تطور الحياة زادت حاجات الأفراد وخاصة الأثرياء منهم إلى الاحتفاظ بأموالهم في مكان آمن، فقامت البنوك بإنشاء صناديق حديدية تحتوي على المجوهرات والوثائق ومستندات الملكية و الأوراق المالية، لكونها لا تتعرض إلى السرقة وكل ذلك مقابل عمولة محددة، ويستلم العميل مفتاحا للخزينة، ويحتفظ البنك بمفتاح آخر،على أنه لا يمكن فتح الخزينة إلا بوجود المفتاحين معا، وتُحصل قيمة الإيجار السنوي أي العمولة إما نقدا أو بالخصم من الحساب الجاري للعميل.[2]

ويمكن تلخيص هذا في الشكل التالي:

[1]- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص3.

[2]- صلاح الدين السيسي، إدارة الأموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية، دار الوسام، بيروت، 1998،ص4.

الشكل رقم (1-1): يمثل أوجه النشاط الأساسي للبنك التجاري



المرجع: محمد الصيرفي، مرجع سابق ص 21.

ثالثا: الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية:

ليس هناك شكل تنظيمي موحد للبنوك التجارية، وإنما يختلف باختلاف مزيج الخدمات التي يقدمها البنك، بالإضافة إلى أن حجم البنك يؤثر على شكل التنظيم الذي يتخذه ويمكن تصور الهيكل التنظيمي لبنك تجاري من البنوك كبيرة الحجم والتي تتنوع خدماتها من خلال تصور للإيرادات التي قد يقدمها، وكذلك الوظائف التي يقوم بها كل قسم داخل هذه الإدارات حيث يظهر في هذا الهيكل مجلس الإدارة على قمة الهيكل التنظيمي، والملاك هم أصحاب الحق في اختيار أعضاء مجلس الإدارة، كما من حقهم التصويت بالنسبة للموضوعات التي تؤثر على التنظيم ككل، ويقوم مجلس الإدارة بوضع السياسات الخاصة بالبنك، كما يحدد الإدارات المسئولة عن تنفيذ هذه السياسات ويراقب أدائها.

أما المدير التنفيذي فتُفَوَضْ له السلطة من رئيس مجلس الإدارة لرقابة على عمليات البنك التي تتم من خلال الإدارات المختلفة، وتتضمن كل إدارة عدد من الأقسام التي تتولى وظائف ومهام الإدارة، وتتمثل هذه الإدارات الرئيسية للبنك في:

1- إدارة القروض:

ترتكز هذه الإدارة أساسا على تقديم الأنواع المختلفة من القروض وبالنسبة للبنوك الكبيرة لا يكون هناك قسم واحد للقروض وإنما يكون هناك قسم لكل نوع من أنواع القروض، فمثلا قد يكون هناك قسم للقروض التي تقدم للشركات الكبيرة، وقسم للقروض التي تقدم لأصحاب الخدمات المهنية المختلفة، وقسم للقروض للمؤسسات المالية، وقسم للقروض لشركات التأمين، وقسم للقروض التي تقدم إلى تجار وسماسرة الأوراق المالية، كما أن هناك أقسام لكل من القروض الاستهلاكية للعملاء، وكذلك قسم للتأجير، وبالنسبة للبنوك التي يكون لها تفاعلات خارجية فيكون لديها قسم للقروض الأجنبية أو الحسابات الخارجية.

كما يتم تحليل طلبات القروض والائتمان من خلال متخصصين وذلك في أقسام خاصة وهي قسم تحميل طلبات الائتمان، وقسم الكمبيالات الذي يتم فيه توقيع العمل على أقساط القرض والفائدة وأخيرا قسم الشؤون القانونية المسئول عن رقابة عمليات فتح الائتمان.[1]

2- إدارة التمويل:

ومهمة هذه الإدارة هي الحصول على الأموال التي يستخدمها قسم القروض و الائتمان في تقديم القروض، فمعظم الأموال التي يحصل عليها من خلال قسم الودائع بأنواعها المختلفة سواء

[1]- محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية البورصة والبنوك العربية، الدار الجامعية، مصر 1998، ص 45.

جارية أو لأجل أو ادخارية بالإضافة إلى قسم البنوك الأخرى المتعاملة مع البنك والتي يتم الحصول على الأموال فهو من خلال المقاصة بين الشيكات وتقديم الخدمات الاستثمارية لهذه البنوك، كما تشتمل هذه الإدارة على قسم الاستثمار الذي يختص بالمتاجرة في الأوراق المالية سواء طويلة أو قصيرة الأجل، وكذلك قسم التخطيط و التسويق والذي تقع عليه مهمة تسويق الخدمات المالية بالإضافة إلى تطوير هذه الخدمات أو تقديم خدمات جديدة من أجل النمو والتوسع في المستقبل، وأخيرا قسم الرقابة والمحاسبة المالية والذي يتولى مراقبة السجلات المالية للبنك والتأكد من سلامة العمليات المحاسبية سواء بالنسبة لمتدفق النقدي في الداخل أو الخارج.

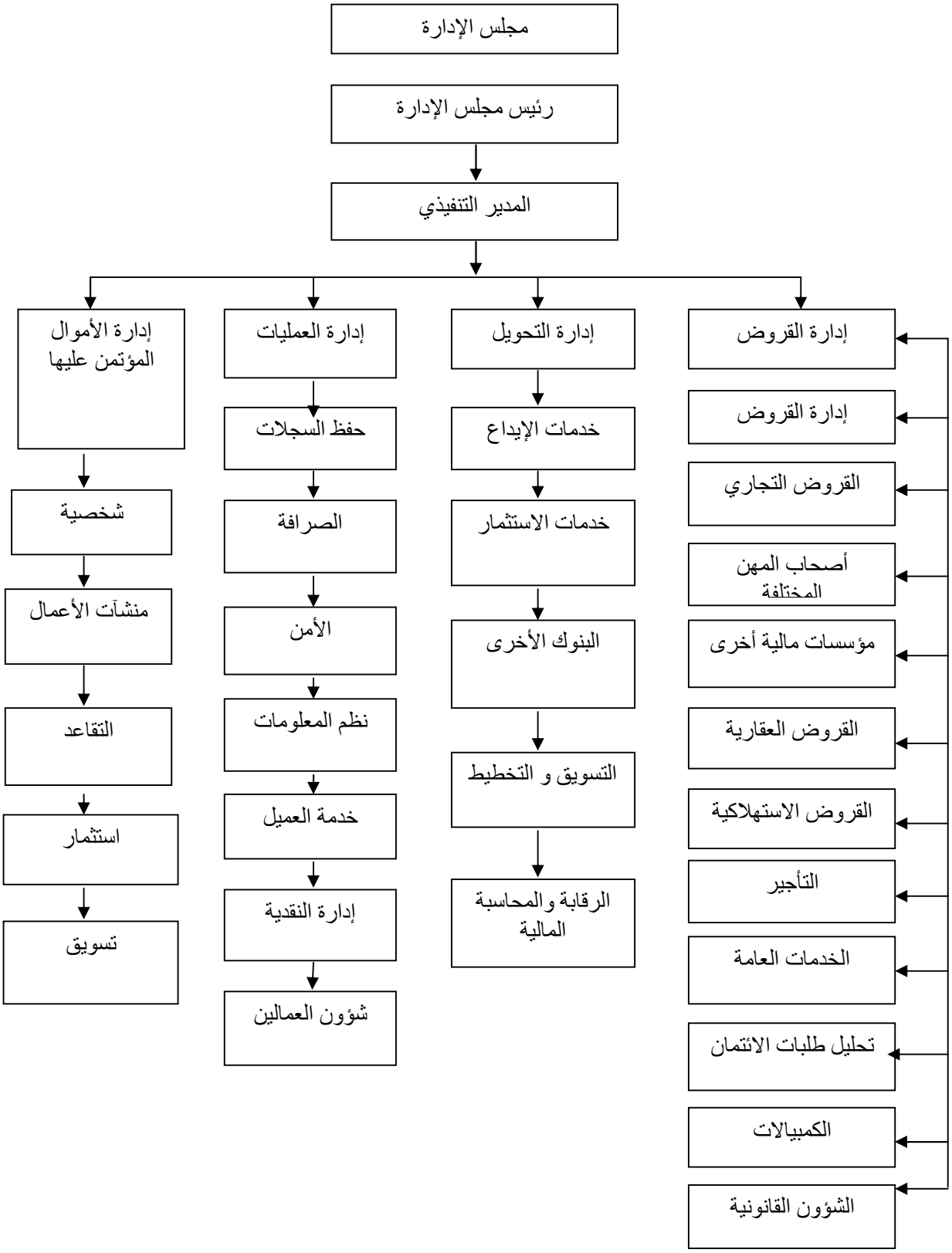
3- إدارة العمليات:

وتتولى هذه الإدارة شؤون البنك والتسهيلات المادية 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 لعملاء بالإضافة إلى قسم الكمبيوتر أو نظام المعلومات، وكذلك قسم شؤون العاملين والذي يختص بحفظ سجلات العاملين وبرنامج تدريبهم، كما تشتمل هذه الإدارة على أموال المودعين وممتلكات البنك، وأخيرا قسم الإدارة النقدية والذي يتولى الرصيد النقدي ومتطلبات السيولة اليومية سواء للأفراد أو منشآت الأعمال بأنواعها المختلفة، ومن أمثلة هذه الخدمات الأقسام التي تتولى إدارة أموال التقاعد سواء بالنسبة للعاملين بالبنك نفسه أو للأفراد أو منشآت الأعمال، وكذلك القسم الذي يتولى إدارة شؤون الأملاك المملوكة للعملاء مثل الأراضي، المباني، بالإضافة إلى القسم الخاص بالمتاجرة في الأوراق المالية لصالح العملاء وتقديم النصائح والخدمات التسويقية لهم.[1]

ويمكن اختصار ما سبق في الشكل التوضيحي التالي:

[1]- محمد صالح الحناوي، المرجع سابق ، ص ص 45-46.

الشكل رقم (2-1): يمثل الهيكل التنظيمي للبنوك التجارية.



المصدر: محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية البورصة و البنوك العربية، الدار الجامعية، مصر 1998، ص 213.

المطلب الرابع: مصادر واستخدامات وعمليات البنوك التجارية

سنقوم أولا بتقديم الشكل العام لميزانية البنك.

الجدول رقم(1-1): الشكل العام لميزانية البنك

الأصول (الاستخدامات)	الخصوم (الموارد)
- نقديات لدى البنك. - قروض. -أوراق مالية.	- الموارد الذاتية. - رأس المال. - الموارد الخارجية. - الودائع.
مجموع الأصول	مجموع الخصوم

المصدر: مخطط الحسابات و القوائم المالية للبنوك الجزائرية

أولا: مصادر البنوك التجارية:

تبين الخصوم العمليات التي أصبح بمقتضاها البنك مدينا للغير و تشتمل الخصوم على الموارد التالية: رأس المال المصدر، الاحتياطيات، الأرباح الغير موزعة، الودائع و الديون الأخرى.

1- الموارد الذاتية (الداخلية) :

هي تلك الأموال التي يمتلكها البنك من خلال تأسيسه أو من خلال نشاط هذه الموارد وتشمل:

أ- رأس المال: و نميز هنا بين رأس المال المصدر ورأس المال المدفوع، إذ يعمل البنك قدر استطاعته على أن يكون رأس المال المصدر كله مدفوعا ضمانا للمودعين لاسترداد حقوقهم عند إفلاس البنك، يمثل رأس المال نسبة ضئيلة من إجمالي الخصوم لأن أهم موارد البنك تتحدد بحجم الودائع[1].

ب- الأرباح الغير موزعة (نتائج رهن التخصيص): هي تلك الأرباح الصافية التي تقرر إدارة البنك بأغلبية المساهمين بعدم توزيعها لسبب أو لآخر مثل محاولة تدعيم المركز المالي أو استغلال فرص استثمار مستقبلية...الخ.

[1]- رشاد العطار، رياض الحلبي، النقود و البنوك، دار الصفراء للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة1، عمان الأردن، 2000، ص60.

ت- الاحتياطيات: هي اقتطاعات من الأرباح السنوية الصافية قبل التوزيع وهي نوعان:

- الاحتياطي القانوني(الإجباري) : هو احتياطي ذو طابع إلزامي بنص قانوني من البنك المركزي يحدد بموجبه معدل الاحتياطي النقدي و حده الأقصى.

- احتياطي خاص: هو احتياطي ذو طابع اختياري يشكله البنك بمحض إرادته وفقا لقانونه الأساسي فهو غير مفروض من سلطة قانونية خارجية.
يمكن إضافة نوع ثالث ألا وهو :

- الاحتياطي السري: وهو على نوعين:
- نوع من الاحتياطات يشكل بهدف الحماية من مخاطر انخفاض القيمة، سعر الصرف....الخ.
- نوع آخر يكون على شكل مؤونة الخسائر والتكاليف.

2- الموارد الخارجية:

هي التي يكون مصدرها من خارج البنك و تشمل:

أ- الودائع: هي تلك الأموال التي يتحصل عليها البنك من المتعاملين فهي تمثل أهم موارد البنك بسب كبر نسبتها مقارنة بإجمالي الموارد وهي على أنواع: ودائع جارية، ودائع لأجل، ودائع التوفير، ودائع بإشعار.

ب- الديون الأخرى: هي الأموال التي يتحصل عليها البنك من البنوك الأخرى ومن البنك المركزي.

-البنك المركزيBC **:** يمول هذا الأخير البنوك التجارية بعملية الإقراض أو عملية إعادة الخصم لأن البنك المركزي هو بنك البنوك وبالتالي هو المقرض الأخير لها.

- التسهيلات الائتمانية الخارجية: تتلخص في القروض والاعتمادات التي يتحصل عليها البنك التجاري من البنوك التجارية الأخرى الأجنبية.

- القروض ما بين المصارف: لا ينظر إلى هذا النوع من البنود بارتياح لما يصفه البعض بضعف سيولته إضافةً إلى ذلك في حالة الظروف السياسية والاقتصادية الخاصة قد تكون كل البنوك في حاجة إلى هذا النوع من البنود فتجد نفسها عاجزة عن إقراض بعضها البعض وهذا ما يسمى بأزمة النظام المصرفي.[1]

[1]- رشاد العطار، رياض الحلبي، مرجع سابق، ص60.

ثانيا: استخدامات البنوك التجارية

بعد أن تحصل البنوك التجارية على الأموال من مختلف المصادر تقوم بتوزيعها على مختلف الاستخدامات، لكن أي بنك تجاري يقوم بهذه العملية اعتمادا على عاملين أساسين هما:

- **السيولة**: إمكانية تحويل الأموال و الأصول إلى نقود جاهزة و دون خسارة.

- **الربحية:** معدل العائد الذي يدره أي أصل خلال فترة زمنية عادة شهر[1].

وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم استخدامات البنك التجاري إلى ثلاث مجموعات رئيسية:

1- المجموعة الأولى: الأصول عالية السيولة عديمة الربحية و تشمل:

أ- النقدية الجاهزة لدى البنك: و هي عبارة عن نقود قانونية موجودة لدى البنك باستمرار لكي يتمكن من مواجهة متطلباته اليومية.

ب- الأرصدة النقدية المودعة لدى البنك المركزي: و هو ذالك الاحتياطي النقدي القانوني الذي تشكله البنوك التجارية بشكل إلزامي، و هو يعتبر من أدوات الرقابة على البنوك من قبل السلطات النقدية.

2- المجموعة الثانية: تكون سيولتها منخفضة مقارنة بالمجموعة الأولى كما يمكن أن تدر ربحا وهي تشتمل على:

أ- أصول شديدة السيولة: و هي تلك الأصول التي يمكن تحويلها إلى سيولة بسهولة و دون أية مشقة و تتمثل في:

- حسابات لدى البنوك الأخرى ناتجة عن المعاملات فيما بين البنوك.
- أصول تحت التحصيل يمكن أن تحول إلى نقود خلال فترة زمنية قصيرة جدا.

ب- الأوراق المالية قصيرة الأجل: فسيولتها أقل من السابقة وأهمها: أذونات الخزينة التي تصدرها الحكومة وفترتها لا تتجاوز 3 أشهر.

ت- الأوراق التجارية المخصومة: ثمة قروض قصيرة الأجل لأنها عبارة عن أوراق تجارية قام بخصمها لمتعامليه مقابل عمولة عن الفترة الزمنية الواقعة بين تاريخ الخصم و تاريخ الاستحقاق.

[1]- أحمد الشناوي، عبد المنعم مبارك، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعة، الإسكندرية، مصر،2002، ص 65.

ث- القروض و السلف: والتي يقيمها البنك لتمويل رأس المال العامل في المشاريع الاقتصادية و التي تكون قصيرة الأجل غالبا.

3- المجموعة الثالثة: والتي تكون سيولتها منخفضة جدا، بينما ربحيتها مرتفعة مقارنة بالمجموعتين السابقتين على اعتبار أن صفتها الأساسية هي تحقيق الربح و تشمل ما يلي:

- القروض متوسطة و طويلة الأجل خاصة الصناعية منها.
- الأوراق المالية طويلة الأجل كالسندات الحكومية طويلة الأجل.
- الاستثمارات الحقيقية (أصول مادية ثابتة).[1]

ثالثا: عمليات البنوك التجارية:

تتمثل عمليات البنوك التجارية فيما يلي:

1- عمليات الخزينة: وهي التي تتكفل بها مصلحة الخزينة، وتتلخص هذه العمليات في:

- تشجيع ودائع العملاء.
- سحب الودائع عن طريق المدفوعات.

2- عمليات على السندات: تتعلق عمليات السندات بالدور الذي يقوم به البنك التجاري باسم زبائنه وعملائه في الأسواق المالية وذلك بتدخله في السوق كمشترى وبائع للأسهم والسندات.

3- عمليات القرض: تعتبر عمليات القرض من أهم العمليات التي تقوم بها البنوك التجارية وهي تشمل عدة أشكال منها:

أ- قروض نقدية أو قروض عن طريق الخزينة: و تشمل التسبيقات و سلفات الخزينة.

ب- الخصم: يقوم البنك بخصم الأوراق التجارية المقدمة من طرف زبائنه.

ت- قرض بضمان أوراق مالية أو تجارية: و يتعلق الأمر هنا بالقروض التي يعطيها البنك التجاري لقاء استلامه من المقترض عددا معينا من السندات العامة.

ث- القرض بالتوقيع: عندما يكون القرض بالتوقيع لا يقوم البنك بمنح القرض لكن يقرض توقيعه لصالح المقترض مقابل عمولة يدفعها هذا الأخير.

[1]- أحمد الشناوي، عبد المنعم مبارك، مرجع سابق، ص65.

حـ القرض المستندي: يُمنح القرض المستندي عادة إلى المستورد ليتمكن من شراء سلع من مصدر أجنبي، أو الاعتماد المستندي فهذا الأخير يرسل إلى بنك سندات السلع المشتراة التي تصبح ضمانة لدى البنك[1].

4- عمليات مع أجهزة النظام المصرفي:

تقوم البنوك بعدة عمليات مع الأجهزة الأخرى المكونة للنظام المصرفي حتى يستعمل قسط من سيولتها في الاكتتاب في سندات الدولة.

المبحث الثالث: النظام المصرفي الجزائري وأهم الإصلاحات التي مر بها

لقد مر النظام البنكي الجزائري بعدة مراحل، كانت أولها أثناء الاستعمار الفرنسي وآخرها إصلاحات سنة 2003، وفي هذا المبحث سنحاول التعرض لأهم هذه المراحل .

المطلب الأول: النظام المصرفي الجزائري قبل 1990

ظهر بنك الجزائر لأول مرة كمؤسسة مصرفية في ظل الاحتلال الفرنسي بموجب القانون الصادر في 19 جويلية 1843، ثم تحول إلى ما يعرف بالبنك الجزائري التونسي في سنة 1949وكان له في هذه المرحلة حق الإصدار بالنسبة لكلا البلدين (الجزائر و تونس)، وتحديد أسعار الفائدة وسقف إعادة الخصم و الرقابة على البنوك، وبعد استقلال تونس فُقد حق العمل في البلدين ليكون لاحقا النواة الأساسية التي أنشئ منها البنك الجزائري المركزي غداة الاستقلال في 1963/10/10.

ولقد تركز نشاط النظام المصرفي خلال هذه المرحلة بالخصوص في الجهة الشمالية من الوطن بالدرجة الأولى، بحيث أنشئت بنوك تجارية والتي كانت في معظمها فروعا لبنوك فرنسية وأوروبية، ومن بين هذه البنوك نجد على سبيل المثال القرض الصناعي والتجاري، البنك الوطني للتجارة والصناعة، القرض الليوني، بنك باريس والأراضي المنخفضة ....الخ، بالإضافة إلى المؤسسات المصرفية المذكورة، كانت هناك مؤسسات تمويلية أخرى عرفت بالمؤسسات التعاضدية وهي فروع تابعة للبنوك الفرنسية تعرف بالبنوك الشعبية، كالمجلس الجزائري للبنوك الشعبية الذي يقوم بتمويل التجارة الصغيرة، والصندوق الجزائري للقرض الفلاحي التعاضدي، الذي يقوم بتمويل الجمعيات الفلاحية.

[1] أحمد الشناوي، عبد المنعم مبارك، مرجع سابق، ص70.

تميزت مرحلة الاستعمار بتبعية الاقتصاد الجزائري للاقتصاد الفرنسي الذي كان يتصف أو يعتبر نظاما اقتصاديا رأسماليا يجعل من المنافسة و الحرية قواعد أساسية له، لذا كانت معظم المؤسسات المالية و المصرفية كفروع لبنوك أو لمؤسسات مالية فرنسية أو أروبية، حيث يمكن أن نميز بين قطاعين بارزين الأول قطاع مالي ومصرفي متطور وهو الذي كان في خدمة الاقتصاد الفرنسي و الأوروبي، وقطاع مصرفي ومالي تقليدي يقوم بتمويل الاقتصاد المحلي.[1]

أولا: النظام البنكي الجزائري بعد الاستقلال

تعرض النظام المصرفي الجزائري منذ الاستقلال حتى التسعينات إلى بعض التحولات و التعديلات من خلال عدة مراحل فرضتها ففي بداية الأمر أرادة الانفصال و الاستقلال عن التبعية المالية للمستعمر، وفي فترة لاحقة الامتثال إلى إرادة القيادة السياسية من خلال المخططات التنموية، وأخيرا الالتزام بما أملته مقتضيات الاقتصاد الحر من خلال اللجوء إلى العادات و التقاليد البنكية.

1- مرحلة الانطلاق وإنشاء البنك المركزي الجزائري:

أنشئ البنك المركزي الجزائري من طرف المجلس التأسيسي في 1962/12/13. كمؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي، ليحل ابتداءً من أول جانفي 1963 محل البنك الذي أنشأته فرنسا أثناء الفترة الاستعمارية، وقد خول المشرع للبنك المركزي المهام الأساسية التالية:

- ممارسة احتكار الإصدار النقدي.
- توليه دور مصرفي للخزينة.
- تسيير احتياطات العملة الدولية.
- متابعة السيولة لدى البنوك الأولية

وهكذا فإن إطار تدخل البنك المركزي محدد من قبل السلطات العمومية حيث عينت صلاحيتها والمتمثلة في السهر على إنشاء النقد والمبادلات المصرفية والقروض، ومسكها في ظروف ملائمة للتنمية الاقتصادية و ترقية مستواها التنظيمي لرفع مصادر الإنتاج للدولة، والعمل في الوقت نفسه على الاستقرار الداخلي و الخارجي للنقد.[2]

كما قامت الدولة الجزائرية مباشرة بتأميم البنوك الأجنبية التي ظلت تمارس نشاطها في الفترة الممتدة من 1963، تاريخ بداية نشاط البنك المركزي إلى غاية سنة 1966 والتي بلغ عددها

[1]- شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص49.
[2]- محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 2، 2006، ص30.

20بنكا، ويعود السبب في ذلك إلى رفض هذه البنوك تمويل عمليات الاستثمار التي تقوم بها المؤسسات الوطنية، واقتصارها فقط على تمويل عمليات الاستغلال للمؤسسات التي تتمتع بملاءة مالية جيدة وتمويل عمليات التجارة الخارجية، بالإضافة إلى ذلك عجز البنك المركزي عن التحكم في هذه البنوك وإلزامها على القيام بتمويل الاقتصاد الوطني، وبذلك تمت عملية تأميم تلك البنوك وميلاد بنوك تجارية عمومية جزائرية تتمثل في البنك الوطني الجزائري في 13 جوان 1966، القرض الشعبي الجزائري في 29 ديسمبر 1966، و البنك الجزائري الخارجي في الفاتح من سبتمبر1967.

وهي بنوك تخصصت كل واحدة منها في مجالات معينة من النشاط الاقتصادي، أمام شح الموارد المالية من جهة وعدم قيام البنوك الأجنبية بدورها التمويلي من جهة أخرى، ونسجل في هذا المجال تدخل الخزينة وحتى البنك المركزي في عملية تمويل القطاع الفلاحي، بينما يتمثل دور الصندوق الوطني للتنمية في ضمان تمويل عمليات الاستثمار التي تقوم بها المؤسسات الصناعية المسيرة ذاتيا و المؤسسات العمومية الجديدة.[1]

2- الإصلاح المالي لعام 1971:

باشرت السلطات الجزائرية في أول إصلاح مالي سنة 1971 والذي جاء برؤية جديدة لعلاقات التمويل، وحدَدَ أيضا طرق تمويل الاستثمارات العمومية المخططة وتتمثل هذه الطرق فيما يلي:

- قروض بنكية متوسطة الأجل تتم بواسطة إصدار سندات قابلة لإعادة الخصم لدى البنك المركزي.
- قروض طويلة الأجل ممنوحة من مؤسسات مالية متخصصة مثل البنك الجزائري للتنمية وتتمثل مصادر هذه القروض في الإيرادات الجنائية وموارد الإدخارات المعبأة من الخزينة التي تسيرها هذه المؤسسات المختصة.
- التمويل عن طريق القروض الخارجية المكتتبة من الخزينة والبنوك الأولية و المؤسسات.

ويتم التمويل البنكي للمؤسسات العمومية بقيام هذه الأخيرة بتوظيف كل عملياتها المالية في بنك واحد حتى يمكن متابعة ومراقبة التدفقات النقدية لهذه المؤسسات، وتقوم كل مؤسسة بفتح حسابين لها، الأول يستعمل لتمويل نشاطات الاستثمار و الثاني لتمويل نشاطات الاستغلال، وكانت البنوك تمنح قروض الاستثمار للمؤسسات التي تحصلت على تسجيل المشروع في الخطة، وبعد تقديم خطة التمويل التي يحضرها البنك المركزي للتنمية، وهذه القروض مضمونة بحسن نية الدولة بحيث تلتزم

[1]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص33.

بموجبها الخزينة مبدئيا بالتسديد في حالة عدم وفاء هذه المؤسسات بالتزاماتها، أما بالنسبة لقروض الاستغلال تقوم البنوك التجارية بحد ذاتها بهذا النوع من القروض بعد أن تقدم لها المؤسسات المعنية مخططا سنويا تقديريا للتمويل، ويكون للبنك الحق في إدخال تعديلات على هذا المخطط كما له الحق في المصادقة على بداية تنفيذه، ولكن ابتداء من عام1978 تم إلغاء تمويل المؤسسات بواسطة القروض البنكية طويلة الأجل، وحلت الخزينة محل النظام البنكي في تمويل الاستثمارات العمومية المخططة بواسطة قروض طويلة الأجل.

لقد أبعدت نتائج هذا الإصلاح البنك المركزي عن مهامه الأساسية، فأصبح لا يتحكم في السياسة النقدية و عمليات السوق النقدية، والأمر نفسه أدى إلى فقدان البنك المركزي سياسة القرض، وأصبح لا ينفرد بصفة الرقابة لوحده بل أصبحت وظيفة يتقاسمها مع البنك الجزائري للتنمية، الذي كلف بمراقبة مطابقة تمويل الاستثمارات المخططة التي تطلب البنوك التجارية بشأنها إعادة الخصم، وبالتالي فهذه الترتيبات التي أُدخلت على النظام البنكي الجزائري في الفترة الممتدة من السبعينيات إلى الثمانينيات قد برهنت على محدوديتها، ولذلك كان من الضروري وضع إصلاح عميق يفرض نفسه لمعالجة تلك الأوضاع.[1]

ثانيا: النظام المصرفي الجزائري والإصلاحات الممهدة لاقتصاد السوق.

يمكن اعتبار سنة 1986 البداية الحقيقية للإصلاحات الاقتصادية، نظراً لصدور ثلاثة نصوص أساسية خلال هذه المرحلة، والتي مهدت للتحول إلى اقتصاد السوق، وهي:

- قانون 86-12 المؤرخ في 19-08-1986 المتعلق بنظام القروض والبنوك.
- قانون 88-16 المؤرخ في 12-01-1988 المتعلق باستقلالية المؤسسات.
- قانون 90-10 المؤرخ في 14-04-1990 المتعلق بالنقد و القرض.

تهدف هذه القوانين في مجملها إلى إعادة النظر في النظام المصرفي الجزائري بشكل يعيد للبنوك وظيفتها الأصلية، وهي الوساطة المالية في الاقتصاد الوطني، وتعمل كذلك على جمع الموارد الادخارية وتقديم القروض على أساس المردودية أي استرجاع مبلغ القرض مع الفوائد، كل هذا تحت إشراف و رقابة البنك المركزي الذي استرجع استقلاليته.[2]

[1]- حورية حمني، آليات رقابة البنك المركزي على البنوك التجارية- حالة الجزائر-، رسالة ماجستير، غير منشورة، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص13.
[2]- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات، الجزائر،2001، ص195.

1- إصلاح 1986:

بعد الفشل الذي عرفه النظام القائم على التخطيط المركزي لكل النشاط الاقتصادي، فرض التغيير الجذري والسريع في المحيط الاقتصادي الدولي نظاما جديدا لاتخاذ القرارات على مستوى الوحدات الاقتصادية، وعليه فإن هذه القواعد ينبغي أن يخضع لها النظام البنكي أيضا، وعليه فهدف هذه الإصلاحات تكييف هذا الأخير بالشكل الذي يستجيب إلى المقاييس الجديدة، وقد جاء الإصلاح البنكي لعام 1986 بمجموعة من الأفكار التي تتمثل فيما يلي:

أ- يعد البنك المركزي ومؤسسات القرض مؤسستين عموميتين تتمتعان بالشخصية المعنوية ولاستقلال المالي، و ينجزان العمليات المصرفية على سبيل الاحتراف.

ب- استعادة البنك المركزي دوره كبنك للبنوك وأصبح يتكفل بالمهام التقليدية للبنوك المركزية، وتم الفصل بين البنك المركزي كملجأ أخير للإقراض وبين نشاطات البنوك التجارية.

ت- استعادة مؤسسات التمويل دورها وأصبح بإمكانها أن تتسلم الودائع مهما كان شكلها و مدتها، وأصبح بإمكانها أن تقوم بمنح القروض دون تحديد لمدتها أو الأشكال التي تأخذها، كما استعادت حق متابعة استخدام القرض ورده.

ث- تقليل دور الخزينة في نظام التمويل وإنشاء هيئات للرقابة على النظام البنكي.[1]

2- إصلاح 1988:

لم يخلوا قانون 1986 و المتعلق بنظام القروض و البنوك من النقائص و العيوب، فلم يستطع التكيف مع الإصلاحات التي قامت بها السلطات العمومية وخاصة بعد صدور القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية سنة 1988.

وعليه فإن بعض الأحكام التي جاء بها لم تعد تتماشى وهذه القوانين، كما أنه لم يؤخذ بعين الاعتبار المستجدات التي طرأت على مستوى التنظيم الجديد للاقتصاد، وكان من اللازم أن يُكَيَفَ القانون النقدي مع هذه القوانين بالشكل الذي يسمح بانسجام البنوك كمؤسسات مع القانون، وفي هذا الإطار بالذات جاء القانون 88-06 المعدل و المتمم للقانون 86-12 حيث جاء في مضمونه العناصر الجديدة التالية:

- بموجب هذا القانون يعتبر البنك شخصية معنوية تجارية تخضع لمبدأ الاستقلالية المالية أي يخضع لقواعد التجارة، ويتبنى أثناء نشاطه مبدأ الربحية و المردودية.
- يمكن للمؤسسات المالية غير البنكية أن تقوم بعمليات التوظيف المالي كالحصول على أسهم وسندات صادرة عن مؤسسات تعمل داخل التراب الوطني أو خارجه، كما يمكن لمؤسسات

[1]- حورية حمني، مرجع سابق، ص14.

القرض أن تلجأ إلى الجمهور من أجل الاقتراض على المدى الطويل كما يمكنها أن تلجأ إلى طلب ديون خارجية.

- تم دعم دور البنك المركزي في تسيير السياسة النقدية حيث كان في السابق يسمح بتدخل وزارة المالية و الخزينة في ذلك.[1]

المطلب الثاني: النظام المصرفي على ضوء القانون رقم 90-10 و أهم تعديلاته

يعتبر القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض نصا تشريعيا ينص على أهمية المكانة التي يجب أن يكون عليها النظام المصرفي، ويعتبر من القوانين التشريعية الأساسية للإصلاحات، بالإضافة إلى أنه أخذ بأهم الأفكار التي جاء بها كل من القانون المتعلق بالبنوك والقروض سنة 1986 والقانون المعدل و المتمم 1988، فقد حمل أفكار جديدة فيما يتعلق بالنظام البنكي وأدائه و المبادئ التي يقوم عليها.

ولقد حصلت مجموعة من التعديلات على القانون رقم 90-10 أهمها الأمر رقم 01-01 المؤرخ في 27-02-2001، والأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-08-2003 المعدل و الملغي للقانون رقم 90-10، بالإضافة إلى الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26-08-2010 المعدل والمكمل للأمر 03-11 المتعلق بالنقد و القرض.

أولا: هيكل وتنظيم البنك المركزي:

يعرف قانون النقد والقرض البنك المركزي على أنه مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويدعى بنك الجزائر ويتعامل مع الغير بصفة التاجر، ويخضع لقواعد المحاسبة التجارية ولا يخضع للتسجيل في السجل التجاري، وتعود ملكية رأسماله كاملة للدولة وموقعه مدينة الجزائر، إلا أنه يمكن أن يفتح فروعا ووكالات ويختار مراسلين متى رأى ذلك مناسبا.

1- تسيير وإدارة البنك المركزي ومراقبته:

يتكفل بتسيير البنك المركزي وإدارته ومراقبته المحافظ وثلاثة نواب يساعدونه في أداء مهامه بالإضافة إلى مجلس الإدارة و مراقبان.[2]

أ- المحافظ ونوابه: يتكفل المحافظ ونوابه بإدارة البنك المركزي بناءاً على تعيينهم بمرسوم رئاسي حيث لا يحق لهم في هذه الفترة ممارسة أي نشاط أو مهنة أخرى ما عدا تمثيل الدولة لدى المؤسسات

[1]- حورية حمني، مرجع سابق، ص15،ص16.
[2] -أمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010 المعدل والمتمم لأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المواد (09-13).

العمومية للدولة ذات الطابع النقدي أو المالي أو الاقتصادي، وتتنافى وظيفة المحافظ ونوابه مع كل عهدة انتخابية وكل وظيفة حكومية وعمومية.

وأهم الصلاحيات للمحافظ تتمثل فيما يلي:

- إدارة أعمال البنك المركزي (اتخاذ مختلف الإجراءات التنفيذية، بيع وشراء جميع الأملاك المنقولة وغير المنقولة...).
- يحدد صلاحيات كل واحد من النواب ويوضح سلطاتهم.
- يمثل البنك المركزي لدى السلطات العمومية وسائر البنوك المركزية ولدى الهيئات المالية والدولية بشكل عام لدى الغير.
- يلعب دور مستشار الحكومة في المسائل المتعلقة بالنقد والقرض أو التي لها انعكاسات على الوضع النقدي.

ب- مجلس الإدارة: يتكون مجلس الإدارة من:

- المحافظ رئيسا.
- نواب المحافظ الثلاثة كأعضاء.
- ثلاثة موظفين سامين يعينون بموجب مرسوم يصدره رئيس الجمهورية نظرا لقدراتهم في الشؤون الاقتصادية و المالية، ويمكن تعيين ثلاثة مستخلفين آخرين ليحلوا محل الموظفين المذكورين عند الضرورة.

يجتمع المجلس كلما دعت الضرورة لذلك وهذا بدعوة من المحافظ الذي يرأس جلساته ويحدد جدول أعماله، ويجب أن يحضر على الأقل أربعة أشخاص من أعضاء المجلس وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجح. [1]

يقوم مجلس الإدارة بالوظائف التالية:

- إجراء مداولات حول التنظيم العام للبنك المركزي وفتح فروعه ووكالاته وإقفالها، ويوافق على انضمام مستخدميه و سلم رواتبهم و الأنظمة التي تطبق عليهم.
- يفصل في شراء العقارات وفي التصرف فيها.
- يبث في جدوى الدعاوى القضائية التي ترفع باسم البنك المركزي و يرخص بإجراء المصالحات والمعاملات .[2]
- يقوم بتوزيع الأرباح و يوافق على التقرير السنوي الذي يقدمه المحافظ باسمه.

---

[1]- حورية حمني، مرجع سابق، ص33.

[2] -أمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010 المعدل والمتمم لأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المادة (19).

- يحدد شروط توظيف الأموال الخاصة العائدة للبنك المركزي.[1]

ت- المراقبان:

باقتراح من الوزير المكلف بالمالية يقوم رئيس الجمهورية بإصدار مرسوم لتعيين المراقبين المكلفان بمراقبة البنك المركزي، حيث يتم اختيارهما من ضمن الموظفين السامين الذين يتميزون بمعارف وكفاءات عالية جدا في المالية والمحاسبة المتصلة بالبنوك المركزية حتى يتمكنا من أداء مهمتهما على أحسن وأكمل وجه.

يقوم المراقبان بحراسة عامة تشمل جميع دوائر البنك وأعماله، وبحراسة خاصة على مركزية المخاطر والمستحقات غير المدفوعة، وكذا مراقبة تنظيم السوق النقدية وسيرها، ويقدمان لوزير المالية تقريرا حول حسابات السنة المالية، كما تُسلم نسخة من هذا التقرير إلى المحافظ.

ث- مجلس النقد والقرض: يعتبر مجلس النقد والقرض من أهم ما جاء به قانون النقد والقرض والذي أعطى له وظيفة السلطة النقدية في البلاد، ويتشكل المجلس من:

أعضاء مجلس إدارة البنك المركزي، عضوين يعينان بموجب مرسوم رئاسي وهذا بحكم كفاءتها في المسائل الاقتصادية و النقدية.

لا يختلف مجلس النقد والقرض في تسييره عن مجلس الإدارة، إلا أن هذا المجلس يجتمع أربع مرات على الأقل في السنة وبحضور ستة من أعضائه عل الأقل، حتى يتمكن من عقد اجتماعاته.

وبصفته السلطة النقدية له مجموعة من الوظائف الخاصة أهمها:

- إصدار النقود المعدنية و الأوراق النقدية مع إشارات تعريفها وشروط وكيفية مراقبة صنعها وإتلافها وكذا تغطيتها.
- تحديد أسس وشروط عمليات البنك المركزي وخاصة عمليات الخصم وقبول السندات تحت نظام الأمانات ورهن السندات العامة والخاصة، و العمليات لقاء المعادن الثمينة والعملات الأجنبية.
- تحديد الأسس والنسب التي تطبق على البنوك والمؤسسات المالية المتعلقة بتغطية وتوزيع المخاطر والسيولة والملاءة.
- تحديد النظم والقواعد المحاسبية التي تطبق على البنوك والمؤسسات المالية.

[1] - أمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010 المعدل والمتمم لأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المادة (19).

- تقديم الاعتماد لإنشاء البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية والأجنبية وتعديل الترخيص أو الرجوع فيه، بالإضافة إلى عدة مهام أخرى.[1]

2- مهام وعمليات البنك المركزي:

تتمثل مهام البنك المركزي في ميدان النقد والقرض والصرف في توفير أفضل الشروط، ويحافظ عليها لتحقيق نمو سريع للاقتصاد مع السهر على الاستقرار الداخلي و الخارجي للنقد، لهذا الغرض فهو يتكفل بتنظيم حركة النقد عن طريق توجيه ومراقبة القروض وتوزيعها و استعمال كل الوسائل اللازمة لذلك، بالإضافة إلى ذلك المحافظة على سمعة البلاد عن طريق السهر على حسن تسيير التعهدات المالية تجاه الخارج وضبط سوق الصرف.

ولقد جاء الأمر رقم 10-04 المعدل والمتمم للأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض تحييناً للإطار القانوني المنظم للنشاط المصرفي وتعزيزاً لدور البنوك وكذا تحديد مسؤولية متابعة ومراقبة صلابة النظام المصرفي، وقصد تحقيق هذه الأهداف يمكن تلخيص ما جاء به هذا الأمر في:

- تدعيم الاستقرار المالي، من خلال إسناد مهمات جديدة لبنك الجزائر كالحرص على استقرار الأسعار وضمان سلامة النظام المصرفي، وكذا السير الحسن لنظام الدفع وفعاليته بالإضافة إلى الحرص على سلامة وسائل الدفع وشروط تداولها.
- مراجعة الضبط والإشراف وصلاحية المراقبة من خلال عدد من التدابير، كتوسيع صلاحيات مجلس القرض والنقد في مجال التوفير والقرض، وإلزام الشركاء الأجانب في الاستثمار بالخضوع لشرط الشراكة بالأغلبية الوطنية مع حق الشفعة للدولة في حال التنازل عن الأسهم، وكذا منع رهن أسهم البنوك والمؤسسات المالية، وإعداد تقرير سنوي من طرف اللجنة المصرفية حول وضعية النظام المصرفي في الجزائر وإرساله إلى رئيس الجمهورية.
- تعزيز حماية المستهلك من خلال تأهيل الإطار القانوني الجزائري بما يسمح بحماية المستهلك في المجال المصرفي و المالي.

ثانيا: البنوك والمؤسسات المالية:

يعرف قانون النقد والقرض في مادته 114 البنوك على أنها أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسة هي تلقي الأموال من الجمهور في شكل ودائع واستعمالها لحسابه الخاص شرط إعادتها، ومنح القروض مع وضع وسائل للدفع تحت تصرف زبائنها و إدارتها.[2]

---

[1]- أمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010 المعدل والمتمم لأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض، المادتين (26-27).

[2]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص 200- 202.

أما المؤسسات المالية فيعرفها في مادته 115 على أنها أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية تتمثل في القيام بجميع الأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور.

وبهذا يكون قانون النقد والقرض قد أتاح للبنوك العمومية الجزائرية القيام بجميع الوظائف التقليدية المتمثلة في التلقي من الجمهور كل الودائع المتنوعة وذات الآجال المختلفة، كالودائع قصيرة الأجل، والودائع طويلة الأجل، بالإضافة إلى منحها للقروض سواء للمؤسسات أو الحكومة أو العائلات وكذلك لقطاع العالم الخارجي وبآجال مختلفة(قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل) وبمبالغ مختلفة على حسب طبيعة نشاطات زبائنها معتمدة في ذلك على الودائع التي تحصل عليها، ولتسهيل العمليات المالية و لتوسيع مجال تدخلها تضع تحت تصرف زبائنها وسائل لدفع متعددة وتعمل على إدارتها.

كما أتاح كذلك في مادته 116 للبنوك و المؤسسات المالية القيام بجميع العمليات التابعة لنشاطاتها التي تتمثل في العمليات الناشئة على العمليات الرئيسية والتي يتم القيام بها بصفة غير مستمرة.

ومن أهم هذه العمليات هي كالتالي: [1]

- عمليات الصرف.
- عمليات على الذهب و المعادن الثمينة والقطع المعدنية الثمينة.
- توظيف القيم المنقولة وكل منتج مالي واكتتابها وشرائها وتسييرها وحفظها أو بيعها.
- الاستشارة والتسيير المالي والهندسة المالية و بشكل عام كل الخدمات الموجهة لتسهيل إنشاء المؤسسات أو التجهيزات وإنمائها مع مراعاة الأحكام القانونية.
- عمليات الإيجار العادي للأموال المنقولة و الغير منقولة فيما يخص البنوك والمؤسسات المالية المخولة بإيجار عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء،(القرض الايجاري).
- تلقي الأموال من الجمهور لتوظيفها على شكل مساهمات لدى مؤسسات دون اعتبارها كودائع.

وفي ظل قانون النقد والقرض الصادر بتاريخ 14-04-1990 تكون البنوك العمومية الجزائرية قد اكتسبت القانون الأساسي للبنوك الشاملة، وهذا من خلال قيامها بمهام متنوعة تتميز من تقديم الاستشارة المالية إلى إدارة الثروة في السوق المالية و القيام بعملية التمويل من القرض العادي إلى القرض الايجاري.

[1]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص202- 203.

1- البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية:

منذ صدور قانون النقد والقرض أصبح بإمكان البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية أن تعمل في إطار القانون الجزائري وتفتح فروعا لها هنا، وهذا بعد الترخيص الذي يمنح لها من طرف مجلس النقد والقرض الذي يفرض عليها أن تستعمل رأسمال مبرأ كليا، ونقدا يعادل على الأقل الرأسمال الأدنى المطلوب تأمينه من البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية ومن أهم الشروط التي يجب أن تتوفر في البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية حتى تستطيع أن تفتح فروعا لها هنا في الجزائر هي:

- تحديد برنامج النشاط.
- الوسائل المالية و التقنيات المرتقبة.
- القانون الأساسي للبنك أو المؤسسة المالية.[1]

2- البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر:

أ- البنوك: وتتمثل في:

- البنك المركزي الجزائري الذي أنشئ في 13-12-1962.
- البنك الوطني الجزائري -BNA - الذي أنشئ في 13-06-1966.
- القرض الشعبي الجزائري- CPA- أسس في 11-05-1967.
- البنك الجزائري الخارجي – BEA- أنشئ في 01-10-1967.
- بنك الفلاحة و التنمية الريفية –BADR- أنشئ في 13-03-1982.
- بنك التنمية المحلية –BDL- تأسس في 30-04-1985.
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط –CNEP- تأسس في 10-08-1964، أصبح بنك في 06-04- 1997.
- بنك البركة تم أنشاؤه في 06-12-1990.
- البنك خارج الإقليم لاباميك أنشئ في 06-12-1990.[2]

يضاف إليهم مجموعة البنوك التالية:

-ARAB BANKING CORPORATION ALGERIE (ABC).

-NATAXIS BANQUE.

-SOCIETE GENERALE ALGERIE.

-CITIBANK.

-ARAB BANK PLC ALGERIA.

[1]- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص203، ص204.
[2]- حورية حمني، مرجع سابق، ص26، ص27.

-PNB/PARIBAS AL DJAZAIR.

-TRUST BANK ALGERIA.

-GULF BANQUE ALGERIA.

-HOUSING BANK FOR TRADE AND FINANCE.

-FRANSBANK AL-DJAZAIR.

-CALYON-ALGERIE-SPA.

-AL SALAM BANK-ALGERIA –SPA.

-H.S.B.C ALGRIE « SUCCURSALE DE BANQUE

ب- المؤسسات المالية: تتمثل في:

- شركة إعادة التمويل الرهني .
- الشركة المالية للاستثمار و المساهمة و التوظيف.
- الشركة العربية للإيجار المالي.
- المغاربية للإيجار المالي.
- سيتيلام الجزائر.
- الصندوق الوطني للتعاضدية الفلاحية – مؤسسة مالية-.
-الشركة الوطنية للإيجار المالية-شركة أسهم-.
- إيجار ليزينغ الجزائر-شركة أسهم-.
- الجزائر إيجار-شركة أسهم-.[1]

المطلب الثالث: الرقابة البنكية داخل النظام المصرفي الجزائري

سمح قانون النقد والقرض 90 -10 المتعلق بالنقد والقرض بإنشاء هيئات للرقابة المصرفية وتحديد أصناف هذه الرقابة لتقليل من التلاعبات و التجاوزات وضمان استرداد القروض من خلال:

أولا: لجنة الرقابة المصرفية:

تأسست لجنة الرقابة المصرفية على إثر قانون النقد و القرض الذي نص في مادته 143 على تشكيل لجنة مكلفة بمراقبة حسن تطبيق القوانين و الأنظمة التي تخضع لها البنوك والمؤسسات المالية وبالمعاقبة على النقائص التي يتم ملاحظتها.

وتتكون لجنة الرقابة المصرفية من 6 أعضاء الذين يتم تعيينهم بموجب مرسوم رئاسي لمدة 05 سنوات:

[1] -الجريدة الرسمية،للجمهورية الجزائرية، العدد 13، 7 جمادى الأولى 1435 والموافق ل9 مارس 2014، الملحق الثاني.

- المحافظ رئيسا.
- ثلاثة أعضاء يختارون بحكم كفاءتهم في المجال المصرفي و المالي والمحاسبي.
- قاضيين ينتدبان من المحكمة العليا يختارهما الرئيس الأول لهذه المحكمة بعد استشارة المجلس الأعلى للقضاء ويتخذ القرار على مستواها عن طريق التصويت بالأغلبية مع ترجيح صوت الرئيس في حالة التساوي.

وتقوم اللجنة بمراقبة البنوك والمؤسسات المالية بمساعدة البنك المركزي الذي يكلف أعوانه للقيام بذلك، وتتم عملية الرقابة على مستوى الوثائق المستندية المقدمة أو عن طريق الزيارة الميدانية لمراكز البنوك و المؤسسات المالية، وتتمتع اللجنة المصرفية بسلطة مزدوجة فهي تجتمع تارة كسلطة إدارية وتارة أخرى كسلطة قضائية عقابية.[1]

1- السلطة الإدارية:

تتمتع اللجنة المصرفية بسلطة تنظيم وتنظيم الرقابة، وبذلك يحق لها أن تستعمل كل الوثائق التي تراها مفيدة وأن تطلب جميع المعلومات و الإيضاحات والإثباتات لممارسة مهمتها الرقابية، كما تستطيع أن تطلب من كل شخص معني تبليغها بأي مستند أو أية معلومة ولا يُحْتَجْ أمامها بالسر المهني، ولضمان الرقابة الجيدة يمكن للجنة أن توسع من تحرياتها وهذا من خلال فروع هذه المؤسسات سواء هنا في الجزائر أو بالخارج أو عن طريق أي شخص مساهم أو له علاقة مالية سواء كان يسيطر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على هذه البنوك و المؤسسات المالية.

وتتمثل تدخلات لجنة الرقابة المصرفية في التأكد من القرارات المتخذة من البنوك والمؤسسات المالية حتى لا تعرضها لأخطار كبيرة، يعني أنها تقوم بمراقبة مدى احترام البنوك والمؤسسات لقواعد الحذر في مجال تقسيم المخاطر وتغطيتها، وكذلك تصنيف الديون حسب درجة الخطر وغيرها، ويهدف كل هذا إلى دفع المؤسسات إلى إصلاح وضعها وهو ذو بعد وقائي وليس عقابي.

2- السلطة القضائية:

عندما تصدر إحدى المؤسسات مخالفة لقواعد حسن سير المهنة، فاللجنة يمكن لها بمقتضى أحكام المواد من 153 إلى 157 من القانون90-10 أن تتخذ تدابير وعقوبات تأديبية مختلفة تتماشى درجة شدتها حسب الأخطاء و المخالفات المثبتة، فيمكن أن تطلب من أي بنك أو مؤسسة عندما تبرر وضعيته ذلك، أن يتخذ في أجل معين كل التدابير التي من شأنها أن تعيد أو تدعم توازنه المالي أو

[1]- أ.عكاش سمير، التنظيم والرقابة البنكية، محاضرات في مقياس اقتصاديات المالية والبنوك، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، قسم العلوم الاقتصادية، 2014.ص81.

تصحح أساليب تسييره، أو أن تعمل على تعيين مدير مؤقت يقوم بإدارة أعمال هذه المؤسسة وتسييرها، وإذا خالف بنك مؤسسة مالية إحدى الأحكام القانونية أو التنظيمية المتعلقة بممارسة نشاطه أو لم يستجب لأوامر اللجنة وتحذيراتها يتم فرض إحدى العقوبات التالية: الإنذار، التوبيخ، المنع من ممارسة بعض العمليات، سحب الاعتماد.

كما يمكن للجنة أن تفرض عقوبة مالية بدلا من العقوبات السابقة أو معا، ومن بين الإجراءات والعقوبات التي اتخذتها اللجنة في هذا المجال نذكر على سبيل المثال ما يلي:

- قرار يقتضي بعقوبة توقيف باتجاه مسير البنك التجاري و الصناعي الجزائري وكذا عقوبة مالية لهذا البنك في سنة 2000.
- سحب الاعتماد لبنك آل خليفة بمقتضى القرار رقم 04-98 الصادر عن محافظ بنك الجزائر بتاريخ 29-05-2003.
- سحب الاعتماد الممنوح للبنك التجاري و الصناعي الجزائري بصفته بنكا عن محافظ بنك الجزائر في تاريخ 21-08-2003.[1]

ثانيا: مركزية المخاطر:

تأسست هذه المصلحة بموجب المادة 160 من القانون 90-10 للنقد والقرض وتكررت في المادة 98 من الأمر 03-11 وتم تعديلها من خلال الأمر 10-04 الصادر في أوت 2010 بحيث أصبحت مكونة من مركزية المخاطر للعائلات ومركزية المخاطر للمؤسسات، وهي هيئة مكلفة بجمع كل المجموعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية والتي يتكفل البنك المركزي بتسييرها وتنظيمها، وينظم إليها إجباريا مع احترام قواعد عملها، من طرف كل البنوك والمؤسسات المالية التي تعمل داخل التراب الوطني ويزودونها بأسماء جميع المستفيدين من القروض وطبيعتها وسقفها والمبالغ المسحوبة والضمانات المعطاة لكل قرض.

وتتمثل وظائفها الرئيسية فيما يلي:

- تلعب دورا إعلاميا ممتازا للبنوك والمؤسسات المالية من خلال تزويدها بالمعلومات الضرورية المرتبطة بالقروض والزبائن التي يمكن أن تشكل مخاطر لها تؤثر على نشاطها وعملها.
- مراقبة مدى احترام وتطبيق قواعد التسيير التي يحددها البنك المركزي من طرف البنوك والمؤسسات المالية لضمان سيولتها وقدرتها تجاه الغير وضمان توازنها المالي.

[1]- أ.ايت عكاش سمير، مرجع سابق، ص82.

- تركز المعلومات المرتبطة بالقروض ذات المخاطر في خلية واحدة بالبنك المركزي، الأمر الذي يسمح له بتسيير أفضل لسياسة القرض.
- منح البنوك و المؤسسات المالية القيام بمفاضلات بين القروض المتاحة بناء على معطيات سليمة نسبيا.

ثالثا: مركزية عوارض الدفع:

أنشئت مركزية عوارض الدفع بموجب النظام رقم 92-02 المؤرخ في 22-03-1992 الذي يفرض على الوساطة المالية الانضمام إليها وتبليغها بكل عوارض الدفع الناتجة عن القروض الممنوحة أو استعمال وسائل الدفع الموضوعة تحت تصرف الزبائن، وتتمثل مهامها في:

- تنظيم وتسيير بطاقة مركزية تتضمن كل عوارض الدفع الناتجة عن عدم تسديد القروض أو عن مشاكل في استعمال وسائل الدفع وما ينجر عنها من تبعات أخرى.
- نشر و إعلام كل الوسطاء الماليين و الأشخاص المعنيين بقائمة أو عوارض الدفع وما ينجر عنها من تبعات أخرى وبصفة دورية.[1]

رابعا: جهاز مكافحة إصدار الشيكات بدون رصيد

لقد تم إنشاء هذا الجهاز ليدعم ضبط قواعد العمل بأهم وسيلة دفع وهي الشيك، وتم إنشاءه بموجب القانون 92-03 المؤرخ في 22-30-1992 فهذا الجهاز مختص في تجميع المعلومات المرتبطة بعوارض دفع الشيكات لعدم كفاية الرصيد، والقيام بإيصال هذه المعلومات إلى الوسطاء الماليين المعنيين، ويجب على الوسطاء الماليين الذين وقعت لديهم عوارض دفع لعدم كفاية أو لعدم وجود رصيد أصلا، أن يصرحوا بذلك مركزية عوارض الدفع في أجل 04 أيام من تاريخ استلام الشيك، حتى يتم استغلالها وتبليغها إلى كل عوارض الدفع قبل تسليم أول دفتر شيكات الزبون.

خامسا: مركزية الميزانيات

أنشئت في الجزائر مركزية الميزانيات بموجب المدة الأولى من القانون 96-07 المؤرخ في 30-07-1996 والمتضمن إنشاء هذه الأخيرة لدى بنك الجزائر طبقا لمهامه المتمثلة في مراقبة وتوزيع القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية غير البنكية، وقصد تعميم طرق موحدة في التحليل المالي الخاص بالمؤسسات ضمن النظام المصرفي، يجب على كل البنوك والمؤسسات المالية غير البنكية وشركات الاعتماد الايجاري أن تنظم إلى مركزية الميزانيات التي تتعلق بالسنوات الثلاثة الأخيرة لزبائنها من المؤسسات وفقا لنموذج موحد يضعه بنك الجزائر.

[1]- أ.ايت عكاش سمير، مرجع سابق، ص ص83- 84.

سادسا: أنواع الرقابة المصرفية في الجزائر

نظرا للدور الذي تلعبه البنوك في الحياة الاقتصادية، فهي تقوم دائما بالمراقبة الدورية لضمان استمرار أعمالها على أحسن وجه، إذ حدد قانون النقد و القرض 90-10 أصناف الرقابة البنكية التي يمكن للجنة المصرفية ممارستها و التي تتلخص في: الرقابة الداخلية والرقابة الخارجية و المراقبة في المكان عينه، جميعها تُكون شبكة مراقبة احترازية.

1- المراقبة على الوثائق:

تقوم اللجنة المصرفية بمعالجة ومراقبة جميع الوثائق المحاسبية والمالية للبنك وللمؤسسة المالية التي تبعث بهذه الأخيرة للجنة بصفة منتظمة، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الوثائق لا تعتبر المصدر الوحيد إذ تقوم اللجنة كذلك بمعالجة تقارير المراقبة و تقارير مراجعة الحسابات، وتحدد قائمة ونماذج وآجال إرسال الوثائق والمعلومات، بالإضافة إلى طلب التوضيح والاستعلام والتفسير الذي يساعد على إتمام عملية المراقبة ولا تقتصر مراقبة اللجنة المصرفية على تحليل مراكز الميزانية بل تتعداه لدراسة المردودية للإلمام الجيد بجميع أدوات ومفاهيم التسيير في البنك أو المؤسسة المالية المعنية بالمراقبة.[1]

إلى غاية 2001 كانت هناك هيئة تفتيش خارجية مرتبطة بالمديرة العامة للمفتشية العامة لبنك الجزائر (DGIG) مكلفة بهذا النوع من الرقابة، ومع توسع شبكة البنوك و المؤسسات المالية غير البنكية، ثم سنة 2002 تم إقامة هيئة متخصصة (مديرية الرقابة على الوثائق) تقوم بالمهام التالية:

- التأكد من انتظام نقل المعلومات المالية الصادرة عن البنوك و المؤسسات المالية غير البنكية.
- السهر على احترام نقاط التوجيه التنظيمية للتصريح.
- التأكد من صدق المعلومات الملقاة.
- التأكد من احترام القواعد والنسب الاحترازية.
- التأكد من معالجة المعلومات وتطابقها مع التنظيم الساري المفعول.

2- الرقابة في عين المكان:

تمارس اللجنة المصرفية المراقبة في عين المكان بموجب المادة 151من القانون 90-10 التي تنص على أنه يمكن أن تمتد رقابة اللجنة المصرفية إلى المساهمات و العلاقات المالية الجارية بين الأشخاص الذين يسيطرون مباشرة أو بطريقة غير مباشرة على بنك أو مؤسسة مالية وإلى الشركات التابعة للبنوك أو المؤسسات المالية، وتسمح الرقابة في عين المكان من التحقق من شرعية العمليات المصرفية المنجزة، ومطابقة المصرح بها لبنك الجزائر مع المعطيات المرقمة المحصل عليها والتي تمت مراقبتها في عين المكان، زيادة على ذلك يهدف هذا النوع من الرقابة إلى التحقق من حسن

[1]- أ.ايت عكاش سمير، مرجع سابق، ص85.

التسيير والاحترام الصارم للقواعد المهنية وتمكن كذلك هذه المراقبة من تحديد نطاق القوة والضعف في تسيير البنك والمؤسسة المالية ليتم إعطاء التوصيات الضرورية الكفيلة بتصحيح الأخطاء المسجلة وتنظيم نمط التسيير.

- محافظو الحسابات:

يلزم قانون النقد والقرض البنوك والمؤسسات المالية تعيين على الأقل محافظين اثنين للحسابات، ويطبق الشيء نفسه على فروع البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية العاملة في الجزائر، ويتعين على محافظو الحسابات القيام بما يلي:

- أن يعلموا فورا محافظ البنك المركزي بجميع المخالفات التي ترتكبها إحدى المؤسسات الخاضعة لمراقبتهم في حق إحكام هذا القانون أو الأنظمة المنبثقة عن أحكامه وتوجيهات مجلس النقد و القرض وكذلك اللجنة المصرفية.[1]
- أن يقدموا لمحافظ البنك المركزي تقريرا خاصا مسبقا قبل منح أية تسهيلات من البنوك والمؤسسات المالية لأحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 168من هذا القانون، وتقدم تقريرا آخر حول استعمال هذه التسهيلات في اجل أقصاه 04 أشهر ابتداء من تاريخ اختتام السنة المالية، أما فروع البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية فتقدم هذه التقارير لممثليها في الجزائر.
- أن يرسلوا لمحافظ البنك المركزي نسخة من تقاريرهم الموجهة للجمعية العامة للمؤسسة ومن جهة أخرى يخضع محافظو الحسابات للبنوك والمؤسسات المالية لرقابة اللجنة المصرفية.

3- الرقابة الداخلية:

غالبا ما تقوم هيئات متخصصة بعملية المراقبة الداخلية للبنك و لقد تعددت والهدف من تأسيسها تحليل ومراقبة عمل هيئات الاستغلال العاملة داخل البنك، والمراقبة الداخلية بصفة عامة تهدف إلى التحكم الجيد في نشاط البنوك و ذلك بواسطة مسيريها الذين يسهرون على تطبيقها، وتهدف المراقبة الداخلية إلى تحقيق ما يلي:

- المساهمة في تعريف وتحديد أخطار البنك (التغطية، التوزيع، الضمانات، المساهمة مع بنوك أخرى في منح القروض).
- العمل على وضع وتطبيق تقنيات كالتدقيق المحاسبي من أجل التحكم في الأخطار داخل كل قطاعات أنشطة البنك بدل القيام بالمراقبة البعدية التي تبقى دائما ضرورية لذلك.
- تعمل على إدخال ثقافة الاحتياط من الخطر لدى كل وحدات البنك، وذلك من خلال الاجتماعات التي تقوم بها لجنة المراقبة الداخلية مع مجموع العاملين و المتعاملين مع الأخطار.

[1]- أ.ايت عكاش سمير، مرجع سابق، ص86.

خلاصة الفصل الأول:

يعتبر الائتمان و السعي وراء مصادر التمويل السببين الرئيسيين وراء ظهور و إنشاء البنوك التجارية، وقد تطورت البنوك التجارية عبر الزمن لتظهر لها عدة أنواع، وتتخصص في وظائف خاصة بها، بالإضافة إلى تنوع الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها والتي تختلف من بنك لآخر.

كما تعتبر البنوك التجارية الحلقة الأهم في الائتمان و الوساطة المالية، فهي تقوم بادخار واستثمار الأموال الفائضة و كذا نقل و تحويل الأموال من أصحاب الفائض إلى أصحاب العجز.

وقد شهد النظام البنكي الجزائري العديد من الإصلاحات من أجل مواكبة التطور الكبير الذي طرأ على النظام البنكي العالمي و لعل أهم الإصلاحات هي تلك التي جاء بها قانون النقد و القرض 90-10.

الفصل الثاني

ماهية التمويل العقـــــاري

تمهيد:

للسوق العقاري أهمية كبرى فهو يحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراد أو عائلات أو مؤسسات، إضافة إلى الدولة ممثلة في مختلف الهيئات التابعة لها خاصة وزارة السكن والعمران والمؤسسات التي تعمل تحت وصايتها، وهذا الاهتمام يرجع أساسا لما لهذا السوق من أثر على الوضع الاجتماعي لأن عدم توفر السكن للعائلات-على اعتبار أنه من أهم منتجات السوق العقاري - قد ينذر بوجود أزمة اجتماعية يتحتم على الدولة القضاء عليها قبل تفاقمها أو على الأقل التخفيف من حدتها.

وعليه سنحاول في المبحث الأول إعطاء مجموعة من التعريفات الخاصة بالسوق العقاري والمنتجات المتداولة فيه، مع إبراز خصائص هذه المنتجات.

وسنخصص المبحث الثاني لتقديم مختلف التعريفات الخاصة بالقروض العقارية وخصائص هذه القروض، ننتقل بعدها إلى أخطار القروض العقارية وبما أن هناك أخطار لابد من إجراءات لإدارة هذه المخاطر والحد منها وهذا ما سنحاول إبرازه بعد ذلك.

أما المبحث الثالث سنحاول من خلاله تسليط الضوء على واقع قطاع السكن في الجزائر وذلك عن طريق إعطاء تعريفات كافية للسكن ويليه بعد ذلك أنواع وأهمية السكن، وسنتناول بعدها الأزمة السكنية في الجزائر.

المبحث الأول: السوق العقاري

سنخصص هذا المبحث للتعريف بالسوق العقاري وأهم التقسيمات الخاصة به، بالاعتماد على مجموعة من المداخل، متبوعة بأهم المنتجات والخصائص الخاصة بها.

المطلب الأول: تعريف السوق العقاري

لقد أعطيت عدة تعريفات للسوق العقاري سنحاول تقديم البعض منها بحيث تكون مكملة لبعضها البعض، لنقدم فيما بعد تعريفا نرى أنه شامل:

تعريف1: يعرف السوق العقاري على أنه الفضاء الذي يلتقي فيه الطلب معبرا عنه بالقدرة الشرائية للمستهلكين والعرض معبرا عنه برغبة المنتجين.

أي أن السوق العقاري ليس له مكان محدد لكي يلتقي فيه كل من العرض والطلب، ولا تتحدد فيه طبيعة المنتجات المتداولة عن طريقه.

تعريف2: السوق العقاري هو نتيجة مكونين أساسيين هما العرض والطلب، اللذان يتفاعلان في إطار المبادلات المتعلقة بالمنتجات العقارية بصفة عامة والمساكن التي تمثل أكبر جزء من هذه المنتجات بصفة خاصة.[1]

يبين لنا هذا التعريف طبيعة المنتجات المتداولة في هذا السوق، حيث يمكن اعتبرها على أنها منتجات عقارية ممثلة بصفة خاصة في المساكن إلا أنه لم يحدد نوعية هذه المنتجات.

تعريف3: إن السوق العقاري هو ذلك السوق الذي يهتم بحركة تنقل الملكيات العقارية بمقابل[2].

تعريف4: السوق العقاري هو ذلك الفضاء الذي تتداول فيه المنتجات العقارية سواء كانت جديدة أو قديمة.

من خلال كل هذه التعريفات يمكن صياغة التعريف الآتي:

السوق العقاري: هو الفضاء الخاضع لآلية العرض والطلب، تُتداول فيه مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية وبخاصة المساكن سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات وبتدخل العديد من المتعاملين الاقتصاديين.[3]

---

[1]- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005، ص12.

[2]- بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم علوم التسيير،جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012،ص33.

[3]- ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص12.

المطلب الثاني: تقسيمات السوق العقاري

يمكن تقسيم السوق العقاري إلى عدة تقسيمات لعل أهمها ما يلي:

أولا: تقسيم السوق العقاري حسب العرض والطلب

السوق العقاري كباقي الأسواق الأخرى يتكون من العرض والطلب، وبالاتفاق على سعر ما لعقار ما يحدث البيع، ويمكن أن نعرف العرض والطلب لهذا السوق كما يلي:

1- العرض في السوق العقاري:

يمكن تعريف العرض على أنه مجموعة موجودات ثابتة تعرض قصد بيعها، و يتم تقسيم العارضين في السوق العقاري إلى فئتين من المتدخلين:

أ- المؤسسات:

وهي مؤسسات متخصصة في بيع العقار سواء كانت عامة أو خاصة تقوم بعرض مختلف العقارات قصد بيعها.

ب- الأشخاص أو الأفراد: الذين لهم عقارات يعرضونها قصد بيعها.

2- الطلب في السوق العقاري:

ويمكن تقسيمه إلى قسمين من المتدخلين:

أ- **المؤسسات:**

وهي تلك المؤسسات التي تريد الشراء من أجل البيع أو الإيجار أو الاستعمال و بمعنى آخر العقار الذي يراد به الاستعمال أو إعادة بيعه.

ب- **الأفراد أو الأشخاص :**

وهم الأشخاص الذين يريدون الشراء من أجل الاستعمال السكني أو المهني[1].

ثانيا: يمكن كذلك تقسيم السوق العقاري من وجهة نظر أخرى وهي كالتالي:

حسب اختلاف المنتجات حيث أن تنوع تشكيلة المنتجات العقارية تبين لنا أنه لا يوجد سوق عقاري واحد وإنما توجد مجموعة من الأسواق، تختلف عن بعضها البعض من حيث تموقعها وعمر المنتجات العقارية المتداولة فيها بالإضافة إلى نوعية المنتجات المعروضة ...الخ، حيث يمكننا تقسيمها إلى:

[1]- بلوفي عبد الحكيم، مرجع سابق، ص34.

1- أسواق المنتجات العقارية القابلة للنسخ وغير القابلة للنسخ:

تتميز المنتجات العقارية بخصوصية تتمثل في كونها ناتجة عن مكونين أساسيين من طبيعة مختلفة، جزء ثابت يتمثل في قطعة الأرض التي يقام عليها البناء وهو ينتمي إلى سوق الأراضي وجزء مستقر متمثل أساسا في المساكن، دون إهمال باقي أنواع المنتجات العقارية الأخرى.

من هنا نخلص إلى أن قيمة المنتج العقاري(السكن) وتحديد سعره، يتوقف على مكان تموقعه أو من مواصفات متعلقة به في حد ذاته كنوعية مواد البناء المستعملة.[1]

وعلى هذا الأساس يمكننا تقسيم الأسواق العقارية إلى:

أ- أسواق المنتجات العقارية غير القابلة للنسخ:

هي الأسواق التي تتداول فيها المنتجات العقارية التي تستخلص قيمتها من موضعها (الأرض والبناء)، وكمثال على البنايات المتواجدة في مراكز المدن والأحياء التي تكون فيها قطع الأراضي نادرة نسبيا ويكون فيها العرض محدودا.

ب- أسواق المنتجات العقارية القابلة للنسخ:

هي الأسواق التي تتداول فيها المنتجات التي تكون فيها قيمة الجزء الثابت أي الأرض لا يمثل سوى جزء صغير من قيمة المنتج العقاري، و نذكر على سبيل المثال المنازل الفردية المبنية عن طريق تقسيم قطع الأراضي الموجهة للبيع أو التأجير.

2- أسواق الاستخدامات والخدمات العقارية :

يتميز المنتج العقاري(السكن) ببعدين أساسيين، حيث يمكن أن يكون مكانا للاستعمال أو الاستغلال الشخصي أي منتج استهلاكي، كما يمكن أن يكون أصلا حقيقيا يشترى لإعادة بيعه بهدف الحصول على عائد أي منتج استثماري، وهذا ما يجعلنا نميز بين نوعين من الأسواق:

أ- أسواق الاستخدامات العقارية:

هي الأسواق التي تتم فيها المبادلات على المنتجات العقارية، على اعتبار أنها منتجات استثمارية يتم تداولها وتحديد سعرها وفقا لآلية العرض والطلب الممثلة وفق الجدول التالي[2]:

[1]- ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص23.
[2]- نفس المرجع السابق، ص24.

جدول رقم(1-2): فئتا العرض والطلب في أسواق الاستخدامات العقارية

العرض	الطلب
أصحاب المشاريع (متعهد عقاري أو مستثمر)	مستثمرين أو مشترين بغرض التأجير
مالك مؤجر أو مالك مستغل	مالك مؤجر أو مالك مستغل

وتمثل فئة العرض بالعارضين الخاصين بالبنايات الجدد سواء كانوا متعهدين عقاريين أو مستثمرين على مستوى السوق الأولى، والبنايات القديمة التي يعرضها ملاكها للتأجير أو الاستغلال الشخصي على مستوى السوق الثانوي، أما فئة الطلب فهي تمثل بالمستثمرين سواء كانوا مستثمرين بغرض إعادة البيع أو التأجير أو مستثمرين مستعملين بغرض الاستغلال الشخصي.

ب- أسواق الخدمات العقارية: [1]

هي الأسواق التي تعتبر المنتجات العقارية (المساكن) منتجات استهلاكية، يتم فيها تبادل حقوق الاستعمال عن طريق عمليات التأجير أو نقل الملكية، حيث أن الخدمة العقارية تنتج عن كيفية استعمال المنتج العقاري، وهذا بتحديد ما إذا كان هذا الأخير مستعملا من طرف المالك أو من طرف المستأجر، وفي كلتا الحالتين يعتبر منتج استهلاكي يلبي الاحتياجات الخاصة بالعائلات والمؤسسات، ويمكن تمثيل فئتي العرض والطلب في هذا السوق وفق الجدول الآتي:

جدول رقم(2-2): فئتا العرض والطلب في أسواق الخدمات العقارية

العرض	الطلب
مالك مؤجر	مستعمل مستأجر
مالك مستغل	مالك مستغل

يتمثل العرض في فئة الملاك سواء كانت ملكيتهم للمساكن بغرض التأجير أو الاستغلال الشخصي، لكنهم يرغبون في التنازل عن منتجاتهم العقارية لظروف معينة، أما الطلب فيتمثل في

[1] ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص25.

العائلات والمؤسسات التي ترغب في الحصول على سكن أو محل تجاري سواء عن طريق الاستئجار أو الامتلاك النهائي.

3- الأسواق الأولية والثانوية:

الخاصية المتعلقة بدورة حياة المنتج العقاري تمكننا من التمييز بين الأسواق العقارية الأولية والثانوية أو بعبارة أخرى أسواق المنتجات الجديدة والقديمة.[1]

أ- الأسواق الأولية:

هي الأسواق التي تختص بعمليات البيع و التأجير المتعلقة بالمنتجات الجديدة المعروضة من طرف المتعهدين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص أو مختلطين، أما الطلب فتمثله فئة المستثمرين الذين يرغبون في التملك ثم إعادة البيع أو المستعملين النهائيين الذين يمكن أن يكونوا عائلات أو مؤسسات.

ب- الأسواق الثانوية:

هي الأسواق التي تختص بعمليات البيع والتأجير على المنتجات القديمة التي تم تداولها لأول مرة في السوق الأولي، ويتمثل العرض في فئة المستثمرين المؤجرين والبائعين والطلب في فئة المستعملين النهائيين أو المستأجرين.

فالطلب والعرض في السوق الأولي أو الثانوي يتمثلان في الطلب والعرض كما جاء ذكرهما في أسواق الخدمات والاستخدامات العقارية.

4- الأسواق العقارية الخاصة بالإقامة والأسواق العقارية المتخصصة:

تتميز المنتجات العقارية بتعدد الوظائف والخدمات التي تؤديها، فمنها ما يخصص للإقامة ومنها ما يخصص لأغراض صناعية أو تجارية أو زراعية، فهذا التقسيم الرابع للأسواق العقارية يرتبط بالتقسيم الخاص بالمنتجات (منتجات خاصة بالإقامة، ومنتجات خاصة بالمؤسسات)، وعليه يمكننا التمييز بين نوعين من الأسواق العقارية هما:

أ- الأسواق العقارية الخاصة بالإقامة:

يضم هذا النوع من الأسواق المساكن التالية:

- الإقامات الموجودة في مراكز المدن والعواصم.
- الإقامات الثانوية والتقليدية.
- الإقامات مع توفر الخدمات.

[1]- ابتسام طوبال، مرجع سابق،ص26.

- الإقامات السياحية.

ب- الأسواق العقارية المتخصصة:

يضم هذا النوع من الأسواق المنتجات التالية:

- المكاتب الإدارية.
- المراكز والمحلات التجارية.
- المخازن و الورشات[1].

المطلب الثالث: منتجات السوق العقارية وخصائصها

يرتبط تقديم المنتجات العقارية بمجموعة من المفاهيم يمكن تلخيصها فيما يلي:

أولا: تعريف المنتجات العقارية:

لا يوجد تعريف واحد للمنتجات العقارية وإنما توجد عدة تعريفات، يعبر كل منها عن مدخل له مواصفات خاصة، لذا يمكن أن نقدم التعريفات الآتية حسب كل مدخل.

1- التعريف الإداري والعملي:

يرتكز التعريف الإداري للمنتج العقاري على أساس الغرض من استخدام العقار حيث يعرف على أساس النشاط الذي يؤديه، فالوظيفة الإدارية تمارس في المحلات الإدارية والمكاتب و وظيفة الإنتاج تمارس في المحلات الصناعية و وظيفة التخزين تمارس في المستودعات و وظيفة التجارة والتعامل مع العملاء تمارس في المحلات التجارية، إلا أنه من الملاحظ أن هناك تطور نتج عنه مزج للنشاطات المتعددة في مكان واحد، وهذا ما يجعل التعريف الإداري و العملي عام وصعب التحقيق في عدة أجزاء من السوق.

2- التعريف المالي:

يعتبر هذا المدخل أكثر المداخل شيوعا واستعمالا من طرف المتدخلين في السوق العقاري، حيث يصنف المنتج العقاري على أساس مواصفات مالية تتمثل في أنواع العوائد التي يحققها المنتج العقاري، مثلا مداخيل الإيجار وفوائض القيم.

3- التعريف القانوني والضريبي:

هو التعريف الذي وضعه المشرع القانوني وتعمل به مصلحة الضرائب ومختلف المصالح الإدارية الأخرى كالمحاكم، يمتاز بمواصفات مرتبطة بكيفية تخصيص المحلات التي لا تتحدد عن

[1]- ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص27.

طريق نوعية النشاط أو كيفية استغلال المحل، وإنما عن طريق شروط الإيجار والملكية فإذا كان النشاط متعلقا بالتأجير فإن المستأجر والمؤجر كلاهما مسئولان عن احترام شروط العقد التي تحدد عند إتمامه.

4- التعريف العقاري:

وفقا لهذا المدخل يمكن تعريف المنتج العقاري حسب مجموعة من الخصائص التقنية والهندسية، حيث أن هذا المدخل يُعبر أكثر عن فكرة الاحتياج لفضاء مشغول من طرف مستعملين معينين، كما أنه يعنى و بشكل أدق بمختلف القطاعات المكونة للسوق العقاري وكيفية استغلالها من طرف المختصين في هذا السوق[1].

ثانيا: خصائص المنتجات العقارية

تتميز المنتجات العقارية بخصائص معينة تجعلها مختلفة عن باقي المنتجات الأخرى، و يجب إبرازها من أجل الفهم الصحيح والدقيق لهذا النوع من المنتجات، بحيث يمكن حصر هذه الخصائص فيما يلي:

1- خاصية الثبات:

خاصية مرتبطة بالأرضية التي تجرى عليها عمليات البناء وعلى أي أساس ترتكز، فالميزة الأساسية للأرض هي الثبات حيث لا نستطيع نقلها من مكان إلى آخر، و بالتالي لن يكون هناك نقل للبنايات التي تنجز عليها.

إذن يمكن القول أن السبب الرئيسي لخاصية الثبات هي العلاقة التبعية بين السوق العقاري وسوق الأراضي، حيث يمثل هذا الأخير جزء مهما من تكلفة المنتجات العقارية.

2- خاصية الدوام:

يتميز المنتج العقاري بطول دورة حياته الاقتصادية التي تتراوح ما بين30 حتى 50 سنة ويمكن أن تصل إلى 100 سنة، وهذا على حسب طبيعة المنتجات العقارية بالنسبة لبعض البنايات الخاصة، لهذا يمكن القول عن المنتج العقاري أنه منتج معمر.

3- خاصية التباين:

يعني أن أي منتجين عقاريين لا يمكن أن يكونا متشابهين 100 %، وهذا راجع إلى طبيعة الأراضي التي تتم عليها عمليات البناء، التي لا يمكن أن تكون متجانسة بصفة كلية حتى لو كانت متقاربة جدا في التركيبة لأنها لا تحمل نفس المعطيات الجغرافية من جهة، ومن جهة أخرى فهي

[1]- ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص14.

يمكن أن تختلف من حيث كيفية تخصيصها (خاصة بالإقامة أو تجارية أو صناعية) وأيضا من حيث حجمها ومكان تموقعها، ومن الملاحظ أن هذه الخاصية مرتبطة بشكل كبير بالعمارات التي هي في العموم مختلفة حسب نوعية البناء و مدة حياته و تكاليف الصيانة و كيفية الاستغلال وموضع التموقع.

4- خاصية عدم الشفافية:

تتميز الأسواق العقارية بالاشفافية، فالمصادر الإحصائية الخاصة بها تعتبر نادرة وغير كاملة بالإضافة إلى صعوبة الحصول على المعلومة إن وجدت، والتي تكون في أغلب الأحيان غير دقيقة رغم التكاليف المرتفعة المدفوعة من أجل الحصول عليها، ما يؤثر سلبا على المبادلات الخاصة، بالمنتجات العقارية، ويجعل أسعارها غير خاضعة للعرض والطلب.[1]

5- ارتفاع القيمة الوحدوية للسكن:

يتميز المنتج العقاري بارتفاع قيمته وهذا راجع إلى ارتفاع تكلفة الإنجاز بالإضافة إلى طول دورة الإنتاج العقارية، مما يتطلب تخصيص مبالغ كبيرة للاستثمار في السوق العقاري، ولتفادي هذا المشكل يمكن أن يتم الاستثمار عن طريق اقتناء أسهم لمؤسسات عقارية أو شراء منتج عقاري بالاشتراك مع أطراف أخرى، وهذا ما يجعل الاستثمار ممكنا حتى وإن كانت رؤوس الأموال المتوفرة صغيرة الحجم.

6- انخفاض درجة السيولة:

يحتاج المنتج العقاري إلى وقت طويل للقيام ببيعه في السوق، وهو بذلك أصل غير سائل يمكن التسريع في عملية بيعه عن طريق تخفيض سعره، هذه الخاصية في المنتج العقاري مرتبطة بشكل أساسي بارتفاع القيمة الوحدوية لهذا الأخير، بالإضافة إلى خاصية عدم التجانس التي تؤدي بدورها إلى توزيع العروض الخاصة بالمنتجات العقارية ذات الخصائص المقارنة.

7- ارتفاع درجة الدائنية:

هذه الخاصية مرتبطة بارتفاع القيمة الوحدوية للمنتج العقاري، ففي الكثير من الحالات نجد أن المستثمرين لا يملكون السيولة الكافية لشراء هذا المنتج، حيث يعتمدون على أموالهم الخاصة بالإضافة إلى البحث عن مصادر أخرى للتمويل كالبنوك.[2]

[1]- ابتسام طوبل، مرجع سابق، ص18.
[2]- نفس المرجع السابق، ص19.

المبحث الثاني: القروض العقارية

سنحاول من خلال هذا المبحث تسليط الضوء على ماهية القروض العقارية، وبما أن جل هذه القروض طويلة الأجل، فإنها معرضة لعدة أخطار وهو ما سنتطرق إليه بعد ذلك من خلال مخاطر التمويل العقاري، وبمعرفة هذه المخاطر سنحاول أخيرا إبراز طرق تسيير هذه المخاطر.

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية

يعمل البنك على منح القروض العقارية والتي عادة ما تكون طويلة الأجل، وسوف نتطرق إلى أهم التعريفات المتعلقة بالقروض العقارية نذكر منها:

- تعريف01:

تستخدم القروض العقارية في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل أو لإنشاء مباني جديدة وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراءه أو إقامته ونظرا لحجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة[1].

- تعريف02:

تقدم القروض العقارية للأفراد والمشروعات لتمويل شراء أرض أو مبنى وعادة ما تكون المدة لهذا النوع من القروض مدة طويلة قد تصل إلى أكثر من 15 سنة ويقول(جون رونلت) في هذا المجال عادة ما تكون القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراءه أو بناءه.[2]

- تعريف03:

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

[1]- منير ابراهيم هنيدي، مرجع سابق، ص72.
[2]- عبد المعطي رشيد، محفوظ احمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، الأردن، 1999، ص106 .

- تعريف04:

هي قروض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.[1]

- من خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن القروض العقارية هي قروض طويلة الأجل توجه لعملية شراء أو بناء أو ترميم مساكن وتعوض عن طريق أقساط تدفع شهريا.

المطلب الثاني: أخطار القرض العقاري

إن كل عملية إقراض محفوفة بدرجة معينة من الأخطار خاصة القروض طويلة الأجل ذو القيم الكبيرة كالقرض العقاري، لذا سنحاول أن نتطرق إلى أهم الأخطار التي تمس منح القروض العقارية من خلال النقاط التالية:

أولا: خطر عدم السداد أو عدم القدرة على التحصيل

وهو يعتبر من أهم الأخطار التي يتعرض لها البنك وهذا نظرا لعدم قدرة العميل على تسديد ما عليه في المدة المحددة والمتفق عليها مسبقا، لذا عادة ما يطلب البنك من العميل تقديم ضمانات إضافية، زيادة عن هذا فإن إتباع البنك الإجراءات القانونية لتحصيل القروض الغير مسددة قد يكلف البنك مصاريف تؤثر على مردوده المالي من جهة وتفوت عليه فرص الربح أو فرص توظيف أمواله من جهة أخرى وهذا نظرا للوقت الذي تتطلبه هذه الإجراءات و المنازعات على هذه الأموال التي يتم الوفاء بها.

إذ أن حدة هذا الخطر تزداد كلما كانت الأموال المقرضة مملوكة في شكل ودائع لدى البنك اعتمد عليها في تقديم القروض، ففي هذه الحالة يتحمل تكاليف مضاعفة ناتجة عن عدم تسديد أصول القرض و فوائده فضلا عن تحمله نفقات عمليات الإيداع و الوفاء بها عند حلول آجالها وهو ما يمكن أن يترتب عنه عسر مالي قد يؤدي بالبنك إلى العجز، أو في أحسن الأحوال قد تسوء سمعة البنك وتهتز ثقته اتجاه العملاء.[2]

ويمكن تقسيم هذا الخطر إلى قسمين هما:

[1]- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر وإستراتيجية تمويله، أطروحة دكتورة، جامعة أبي بكر بالقايد، تلمسان، 2012، ص136.

[2]- عبد الحق أبو بوعتريس، الوجيز في البنوك التجارية، عمليات وتقنيات وتطبيقات، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر الطبعة 2، 1986، ص23.

1- مخاطر الأفراد:

لابد أن يكون البنك على دراية كاملة بسوق الأفراد وخصائصه، ولسوق الأفراد أهمية تكمن فيما يلي:

- سوق الأفراد هو الجزء المستقر في خصوم ميزانية البنك لأن احتياطات الأفراد ليست كبيرة وهي مستقرة بصفة عامة.
- في غالب الأحوال الأفراد هم في مستوى تسوية ديونهم اتجاه المصارف.
- يمثل الأفراد وضعيات وحالات متعددة و بالتالي يمكن للمصرف تغطية خسارة الفرد بربح آخر، أو أفراد آخرين.

يمكن الإشارة إلى خصائص سوق الأفراد وهي:

- سلوكيات المستهلكين تعرف تطورات واضحة بنوعية المنتجات المستهلكة، وللمتخصصين في دراسة السوق شروط منها البحث عن استقلالية اتجاه البنك وكذا مختلف التطورات الاجتماعية و الثقافية المستمرة لأن الزبائن حساسين للمناقشة.
- المجتمع غير قادر على التنبؤ و بالتالي يؤثر في مهمة المصرف وعلاقته بالأفراد.

2- مخاطر المؤسسات:

عدم تسديد المؤسسات سببه عوامل خارجية عن المؤسسة كالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية لبلد ما، والذي يسمى بالاعتبارات والتنبؤ بالخطر، ويكون عن طريق دراسة الظروف الوطنية والدولية ومختلف القرارات السياسية والاقتصادية والنقدية من خلال تطبيقاتها ونلخصها كالأتي:[1]

- السياسة العامة الداخلية و الخارجية للبلد.
- النظام الاقتصادي المتبع.
- توجيهات التخطيط.
- سياسة الاستثمار والتشغيل.
- السياسة الجبائية.
- السياسة النقدية و سياسة الإقراض.
- السياسة التجارية الخارجية وإمكانيات التمويل الذاتي.

[1]- سمير الخطيب، قياس وإدارة المخاطر بالبنوك، الإسكندرية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص112.

إضافة إلى أخرى ترتبط بقطاع نشاط المؤسسة في طرق الإنتاج التي تعتمد أساسا على التطور التكنولوجي أو العلمي ومختلف شروط الصناعة وعلى المصرف معرفة تكلفة المؤسسة والمركز المالي في السوق الوطنية والداخلية لها ومن هذه الأخطار نجد:

- **الخطر الخاص:**

يرتبط بالعناصر التي تتعدى الإطار المشروع التابع للحالة المالية الصناعية أو التجارية للمؤسسة، ويتعلق أيضا بالكفاءة النقدية للمسيرين وهو أكثر خطورة عندما تكون الخزينة مثقلة بالديون، أو عندما تكون التجهيزات الصناعية قديمة، ومستحقاتها ذات النوعية الرديئة، وبأسعار مرتفعة، كما أنه يرتبط بنوعية الزبائن الطالبين للقرض، و العمليات التي تقوم بها المؤسسة.

- **الخطر التقني أو الفني:**

يرتبط هذا الخطر بالإمكانيات المادية و المعنوية للمؤسسة وهذا الخطر ينتج عن النقص في كفاءة ومهارات المنتجين أو عدم تناسب هذه الكفاءات مع الخطط المرسومة، رغم الوسائل و المواد المستعملة.

- **الخطر المالي:**

على المصرفي دراسة الوضعية المالية للمؤسسة، أي الذمة المالية لها اتجاه الدائنين، وذلك من خلال دراسة الوثائق المحاسبية للميزانيات المالية الثلاث للسنوات الأخيرة، فعلى المصرفي قبل منح القرض أن يقدر المخاطر مسبقا لكل قرار، ويضع التشخيص الاقتصادي و المالي للمؤسسة لكي يلاءم تمويل احتياجاتها مع القدرة المالية و الاقتصادية لها.[1]

- **الخطر الاقتصادي:**

وهي أخطارعادة ما تكون كبيرة مثل خطر كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له، وذلك لدرجة أنها تتكلف صنع منتج أكثر مما قدر له، أو حتى لا يمكن إنتاجه مطلقا.[2]

ثانيا: خطر تجميد الأموال:

يواجه البنك هذا الخطر عند ظهور تباعد زمني بين وقت استحقاق القرض الممنوح ووقت تسديده وهذا ناتج لكون القروض العقارية هي من بين القروض طويلة الأجل التي تصل إلى 25

[1]- عبد الحفيظ عبد الله، علاقة البنوك التجارية بالمؤسسات الاقتصادية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 1997، ص51.
[2]- سمير الخطيب، مرجع سابق، 113.

سنة، و التي تقرض ضمنها أموال كبيرة، لذا يواجه البنك خطر تجميد أصوله، وذلك عند عجزه عن مواجهته التزاماته، وتسديد ديونه في مدة معينة(ودائع تحت الطلب) أو في وقت استحقاقها (ودائع لأجل).

ففي هذه الحالة يجد البنك نفسه مرغما على التوجه نحو السوق النقدية من أجل إعادة خصم الأوراق التجارية، وهذا يؤدي إلى تحمل معدلات فائدة مرتفعة.

مما سبق يتحدد لنا خطر عدم وجود السيولة من خلال عدم قدرة البنك على خصم أوراقه المالية على مستوى السوق النقدية أو البنك المركزي بواسطة تقنية إعادة التمويل، ولكن هذه الأخيرة تغرق البنك في خسارة على مستويات عديدة.

التقليل من توزيع القروض على الزبائن خاصة القروض طويلة الأجل، وهذا ما يؤدي إلى تخفيض للمنتجات المالية للبنك.

اللجوء إلى البنك المركزي لطلب أعادة التمويل بمعدلات فائدة مرتفعة وهذا من شأنه أن يثقل جدول نتائج البنك ويضعه في وضعية مالية جد صعبة.

وللوقاية من هذا الخطر وجب على البنك التسيير العقلاني لموارده في خزينته، الشيء الذي يضمن للبنك توازن مستقر بين موارده واستعمالاته على المستوى التجاري وأمواله و التزاماته على المستوى المالي.[1]

ثالثا: خطر معدل الفائدة:

من الناحية النظرية يمكن إبراز أخطار معدلات الفائدة كما يلي:

- إذا كان البنك يقرض بمعدل ثابت، ويعيد التمويل بمعدل متغير، نقول أنه في خطر ارتفاع معدل الفائدة.
- إذا كان البنك يقرض بمعدل فائدة متغير بمعدل ثابت، نقول أنه في خطر انخفاض معدل الفائدة.

وللحد من هذه الأخطار وجعلها في المستويات المعقولة وجب على البنك أن يتوفر على نظام يعمل على مراقبة القروض وتغيرات معدلات الفائدة.

هذا النوع من الخطر يكون مرتبط عموما بالقروض الطويلة والمتوسطة المدى ونجد منها مخاطر تتمثل فيما يلي:

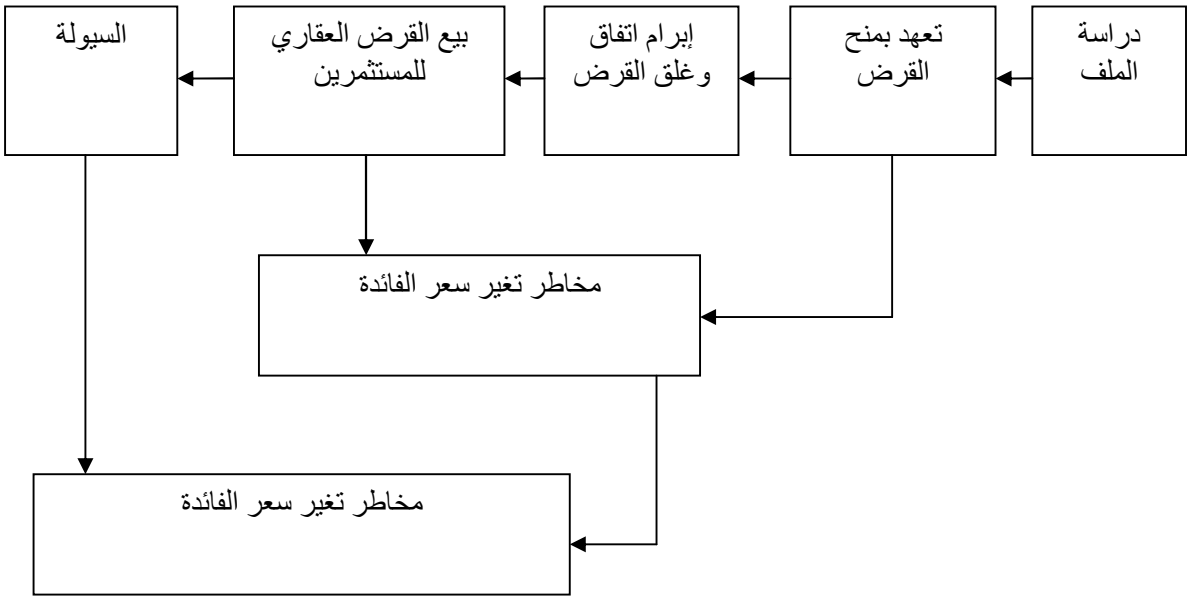
[1]- سمير الخطيب، مرجع سابق، 114.

- **مخاطر تدهور معدلات الفائدة:**

هذا يعود إلى التأثير السلبي في السوق المالي خاصة في حالة ارتفاع معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية فمثلا في حالة ارتفاع هذه المعدلات في وقت لاحق قبل ملف بيع القروض، أي التوقيع على العقد، حيث أن إجراءات سعر الفائدة أو إلغاء العقد نهائيا هو نفس الشيء في حالة التزام الزبون بسبب ارتفاع أسعار الفائدة في السوق.

وفي حالة تعهد بمنح القرض العقاري للزبون وبيعه في السوق المالية يؤدي إلى التغير في معدلات الفائدة، وبالتالي أخطار تؤثر على كلا الطرفين و الشكل التالي يوضح ذلك:

الشكل رقم(1-2): يمثل مخاطر سعر الفائدة



المصدر: عبد القادر بالطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001 ص56.

رابعا: الخطر الناجم عن عدم الوفاء باستلام القرض:

نظرا لأن سعر الفائدة المتفق عليه مبدئيا أصبح في نظر الزبون مرتفع لأن أسعار الفائدة قد انخفضت في السوق، وهذا النوع من المخاطر هو سبب وعود المصارف بدون وجود أي التزام كتابي يجبر الزبون على استكمال إجراءات القرض في حالة نشوب التغير في أسعار الفائدة مستقبلا وفي حالة اتفاق مبدئي بين الطرفين نكون أمام الحالات التالية:[1]

[1]- سمير الخطيب، مرجع سابق، 115.

الحالة الأولى:

إذا كان التغير في معدلات الفائدة في السوق سالبا، فبإمكان أحد الطرفين عدم الالتزام بالاتفاق المبدئي الخاص بسعر الفائدة، في حين يجب الالتزام بتنفيذ العقد في الحالات الأخرى.

الحالة الثانية:

أما إذا كان التغير في أسعار الفائدة موجب، فلا بد من تنفيذ الإجراءات الباقية والالتزام بالاتفاق المبدئي الذي تم إبرامه بين الطرفين.

خامسا: مخاطر تخزين القروض العقارية:

هذا الخطر لا يتضمن بطبيعة الحال مخاطر عدم الوفاء بالعهد، ولكن يتضمن مخاطر التقلب في أسعار الفائدة، فإن بيع مخزون القرض العقاري في السوق المالي يكون حتما بسعر أقل من السعر المشترى به، بينما إذا كانت القروض العقارية المخزنة مضمونة بسندات فإن هذه السندات تباع في السوق بسعر أقل من السعر الذي اشتريت به.

في هذه الحالة نستنتج أن البنك الذي يمنح القروض العقارية، تم تخزينها لديه لمدة معينة وبعدها يقرر بيعها فإنه يتحمل مخاطر السعر ومخاطر التخزين.[1]

سادسا: المخاطر المتعلقة بإدارة القرض

توجد هناك عدة مخاطر متعلقة بإدارة القروض العقارية لمدة زمنية طويلة وهي تخضع أساسا لشروط معدلات الفائدة في السوق، ويترتب عن ذلك آثار متنازعة عن عمولة الخدمات المتعلقة بالقروض العقارية في حالة نشوب تقلبات في معدلات الفائدة في السوق المالية.

المطلب الثالث: تسيير مخاطر القروض

يأخذ البنك مجموعة من الاحتياطات اللازمة لكي يتجنب المخاطر ويخفف من حدتها لأن احتمال تعرضه لها يبقى دائما واردا إلى غاية التحصيل الكامل لقيمة القرض ومن أجل ذلك تقوم البنوك ببعض الإجراءات الوقائية ومن بين هذه الإجراءات ما يلي:

[1]- عبد الحفيظ عبد الله، مرجع سابق، ص53.

أولا: التسيير الوقائي لمخاطرة القرض [1]

من أجل تخفيف القلق الذي ينجم عن إمكانية تعثر القروض وعدم قدرته على السداد، تتخذ إدارة البنوك عدة إجراءات وقائية ومنها:

1- احترام القواعد الاحترازية وفق متطلبات بازل

لقد عملت لجنة بازل على فرض تشريعات وقواعد صارمة تحكم العمل البنكي، حيث أنها وضعت إطارا يتم فيه اتخاذ القوانين والطرق الموحدة لقياس رؤوس الأموال الخاصة، والتأكد من كفاءتها، وكذا فرض معايير التسيير على البنوك التي تنشط في الساحة الدولية، وبذلك أصبحت تشكل المعيار العالمي الذي تقدر على أساسه السلامة و الملاءة المالية للبنوك، الذي كان يطبق على البنوك العاملة في النطاق الدولي، ثم انتقلت لتطبيق كذلك في البنوك العاملة على المستوى المحلي بهدف الاحتياط من مختلف المخاطر الموجودة على المستوى المصرفي.

2- المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة و متابعة صارمة للقروض:

أ- المطالبة بملفات قرض كاملة ومتجانسة:

يستند المصرفي عند أخذ قرار منح القرض أو رفضه إلى الملف المقدم من طرف الزبون ، فكلما كان الملف كاملا كلما سمح ذلك بأخذ القرار بسرعة وفعالية أكثر، ولكي يتم ذلك يجب أن يكون الملف المقدم ذو نوعية حسنة شكلا ومضمونا.

- **المميزات من حيث الشكل:**

قد تنص سياسات الإقراض على تخصيص ملف لكل قرض يتضمن طلب القرض وقيمته، والسبب الذي يدعو إلى الإقراض، والقروض التي سبق له الحصول عليها وأسماء البنوك التي سبق له الاقتراض منها، بالإضافة إلى تلك المعلومات التي يتمكن تحديدها في المضمون.

- **المميزات من حيث المضمون**

تعتبر أي وثيقة داخل الملف مصدرا من المصادر التي تساعد في اتخاذ قرار منح القرض سواء لتثبيته أو زيادته أو تقليصه أو حتى رفضه ويتم ذالك من خلال:

- سمعة العميل.
- مدى سلامة مركزه المالي.
- مدى كفاية إرادته لسداد القرض وفوائده.

[1]- قاسمي أسيا، تقييم الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك المركزي حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس، 2009، ص86.

- معلومات حول النشاط.[1]

- **متابعة صارمة للقروض:**

يعني الحصول على أموال القرض ووضعه في حساب المستفيد مع عدم انتهاء متابعة القرض إذ يبقى سريان الخطر طول مدة استعمال القرض، خصوصا بالنسبة للقروض طويلة الأجل، وهذه المتابعة الصارمة يجب أن تكون مستمرة للكشف عن العناصر التي يمكن أن تعيد النظر في قرار منح القرض والهدف من هذه المتابعة هو الاطمئنان على حسن سير المنشأة وعدم حدوث أي تغيرات في مواعيد السداد المحددة، وقد تظهر خلال المتابعة أيضا بعض التصرفات من المقترض، والتي تطلب اتخاذ الإجراءات القانونية لمواجهة الحفاظ على حقوق البنك أو تطلب تأجيل السداد أو تجديد القرض لفترة أخرى.

3- تفعيل وسائل الحد من الديون المشكوك فيها و العمل بالقيود القانونية وتوجيهات البنك المركزي:

أ- تفعيل وسائل الحد من الديون المشكوك فيها:

يمكن تفعيل وسائل الحد من الديون المشكوك فيها من خلال:

- سلامة قرار منح القروض وذلك بأن يحرص على إصدار هذا القرار وفق الأصول المصرفية المتعارف عليها وعدم تجاوزها.
- عدم التجاوز في حساب الزبون، ويحدث هذا عادة عند تقديم تسهيلات الصندوق والسحب على المكشوف، ومنه فيجب على البنك عند دراسة طلب التسهيل أن يأخذ بعين الاعتبار مدى كفاءة الضمانات.
- مراقبة الأحوال الاقتصادية العامة والعوامل المؤثرة فيها، وكذلك التطلع على كل ما هو جديد من القوانين والقرارات الاقتصادية ومدى تأثيرها على قطاع ما، وكذلك متابعة تغيرات سعر الصرف لما فيه من تأثير على العملاء المقترضين بالعملة الصعبة[2].

ب- العمل بالقيود القانونية وتوجيهات البنك المركزي:

كثيرا ما توضع قيود قانونية تحد من نشاط البنوك في منح القروض، قد تشمل هذه القيود الحدود القصوى الممكن منحها بدون ضمان للعميل الواحد، وتحدد على أساس نسبة مؤوية من رأس مال البنك واحتياطاته.

[1]- قاسمي آسيا، مرجع سابق، ص86.

[2]- فريد راغب النجار، إدارة الائتمان والقروض المصرفية المتعثرة، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2000، ص 36.

فسلطة البنك المركزي ورقابتها لا يمكن النظر إليها بمنظور سلبي فمثلا" الرقابة أداة يمكن من خلالها التحقق من أن الأهداف والبرامج قد نفذت بالأسلوب المعين وبدرجة الكفاية المحددة في الوقت المحدد للتنفيذ، أي وفق الجدول الزمني لعملية التنفيذ.[1]

4- اختيار الضمانات ومتابعتها و نظام معلوماتية دقيق وفعال:

أ- اختيار الضمانات ومتابعتها:

تعد الضمانات الأساس النظري لفكرة الائتمان، وما يترتب عليها من صورة الثقة والجدية الاقتصادية سواء في موضوع القرض ومردودها وشخصية المقترض، فتكلفة الائتمان (سعر الفائدة) يشتق من فكرة الخطر ولمواجهة هذه الأخطار يحب على البنك أن تكون له سياسة في انتقاء الضمانات ومتابعتها لتكون البديل المناسب قي حالة عدم استرداد أمواله.

ب- نظام معلوماتية دقيق وفعال

مهمة تسيير القروض صعبة للغاية نظرا لتنوع القروض المقدمة وتعدد الحوادث التي لها تأثير على مصير البنك، وكذلك تعقيد عملية حساب الفوائد والإهتلاكات، إضافة إلى العديد من الإحصائيات المطلوبة.

فعمل البنك أوأي مؤسسة مالية يتطلب نظام إعلامي جيد يرصد كل الأرقام ويخزنها لتكون في متناول كل مستعمل ومُؤَمنة من الزوال.

لحماية مصالحها يجب على البنوك أن تستفيد من ثورة التطور التقني لأنظمة الدفع الحديثة لأن هذا الأخير وليد النهضة الكبيرة في مجال المعلوماتية ، وتعمل على كسر الطابوهات الروتينية.

5- تبني إستراتجية واضحة اتجاه الأخطار[2]

أصبحت كلمة إستراتجية التي انتقلت من المجال العسكري إلى دنيا الاقتصاد والأعمال، على يد بعض الكتاب الأمريكيين في مطلع الستينيات من القرن الماضي، ثم صارت من بين أكثر الألفاظ شيوعا وتداولا في السنوات الأخيرة في أوساط المال والبنوك .

وعليه فإنه ينبغي أن يسمح التفكير الاستراتيجي لمؤسسة القرض بالجمع بين مفاهيم التنمية والحذر، وكذا بين المردودية والإنتاجية، وأخيرا بين النوعية والتكلفة في إطار تحليلي و يكون في نفس الوقت شامل وتفصيلي لموقع البنك داخل أسواقه.

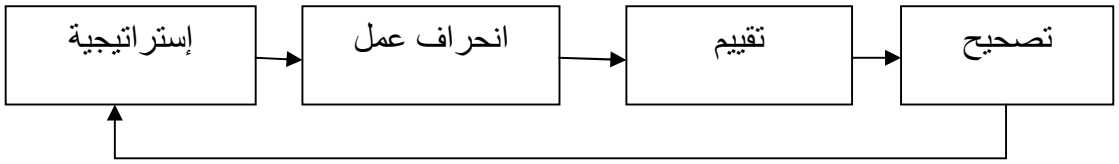
[1]- محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص247 .
[2]- قاسمي آسيا، مرجع سابق، ص 88.

لا جدوى لفعالية سياسة التحكم في الأخطار البنكية إذا لم تتوفر على بعض الأدوات، ومن بينها جدول لقيادة الإخطار.

جداول القيادة والتي تعتبر كوسيلة لمتابعة إستراتجية تعظيم الأرباح للبنك، وتصحيح هذه الإستراتجية بحركة دائمة ومستمرة وفقا للأخطار المتولدة عنها.

والشكل التالي يوضح ذلك :

الشكل رقم(2-2) : إستراتيجية تجاه الخطر.



ثانيا: التسيير العلاجي لمخاطرة القرض:[1]

تبدأ عملية المعالجة مع ظهور أول حادث عدم التسديد وعدم الوفاء بالتعهدات المقدمة من طرف الزبون، حيث يبدأ البنك بالتفكير في تنظيم قدراته للكشف عن كل الاحتمالات الممكنة والتحضير لرد الفعل المناسب لها وذلك لاسترجاع مستحقاته.

1- مبادئ وظيفة التحصيل:

سياسة التحصيل يقصد بها الإجراءات أو مجموعة الإجراءات التي وقع عليها الاختيار، لتكون الأساس في تحصيل الحسابات المدينة.

وتعتمد وظيفة التحصيل على ثلاثة ركائز والتي تتمثل في:

أ- رد الفعل :

يعتبر العامل الأساسي لنجاح وظيفة التحصيل لأنه يمثل سرعة رد الفعل للبنك على حالات حدوث الخطر، لذلك فيجب على البنوك أن تهتم بعامل الزمن، لأن النتيجة بحدوث خلل لدى الزبون من البداية يؤدي إلى رد فعل مناسب يساهم في التحصيل، لذلك يجب على البنوك أن تجهز نفسها بواسطة الأدوات التي تسمح لها بالكشف والتنبيه عن حالات عدم الدفع الحالية والمستقبلية وتنظم بدقة تسييرها.

[1] - محمد الصيرفي، مرجع سابق، ص249 .

ب- الاستمرارية في معالجة حالات عدم الدفع :

إذ يجب على البنك أن يتجنب الانقطاع في عملية التحصيل ويتفادى الثغرات في عملية الضغط المطبقة على الزبون المتأخر وهذا لاسترجاع أمواله.

ت- التصاعد:

ويعتبر العامل الأخير لنجاح وظيفة التحصيل ويتمثل في تصاعد الإجراءات الجبرية وأساليب الإكراه القانوني للزبون، وهذا من الوكالة البنكية إلى مصلحة المنازعات بالمديرية العامة للبنك، إذ اقتضى الأمر[1].

2- غايات وظيفة التحصيل

تتمثل أهداف وظيفة التحصيل فيما يلي:

أ- غاية الاسترجاع :

وتتمثل في استرجاع البنك للمستحقات الممكنة، وذلك بمراعاة تكاليف الإجراءات، والتسيير إذ يجب على وحدات التحصيل أن تسهر على تقليص مخزون المستحقات والملفات المسيرة السابقة مع التحكم في التدفقات الداخلة الناتجة عن مستحقات جديدة لكي لا تزيد عن حجم المخزونات، وبالتالي حتى تكون وحدات التحصيل أكثر فعالية يجب أن توازي مجهوداتها بين استرجاع المستحقات الجديدة وتقليص حجم المخاطر القديمة، وحتى تكون وحدة المنازعات للبنك أكثر فعالية يجب أن تعمل على وضع تسلسل زمني لاسترجاع المستحقات[2].

ب- المحافظة على العلاقات التجارية مع الزبائن:

إذ يجب على وحدات التحصيل أن تؤدي عملها دون التأثير على العلاقة الحسنة مع الزبائن الذين يعانون من مشاكل عدم الدفع، وهذا لا يعني التقليص من مهمة التحصيل ولكن في كثير من الأحيان تكون النتيجة جيدة بقليل من الحكمة والمهارة مع احترام الزبون الذي يقع في الصعوبات.

ت- تغطية الأخطار المتولدة عن عمل البنك :

ويتم ذلك بوضع إستراتيجية محكمة وحذرة لتكوين المؤونات على المستحقات، فهذه الأخيرة المتعلقة بتكوين المؤونات هي قائمة على تحليل دقيق للمستحقات وقيمة الضمانات واحتمالات استرجاع المستحقات...الخ، بالتالي يجب أن تكون بأكبر وأحسن تغطية ممكنة للأخطار.

---

[1]- حابس إيمان، دور التحليل المالي في منح القروض، مذكرة ماستر في علوم التسيير، تخصص بنوك ومالية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر،2011، ص ص 28،29.

[2]- حابسي إيمان، المرجع السابق، ص29.

ث- المساهمة في تعديل إستراتيجية توزيع القروض:

تساهم مصلحة التحصيل في تعديل أو تصحيح إستراتيجية توزيع القروض، وذلك بعد قيامها بتحليل حول الأسباب التي أدت إلى عجز الزبائن وعدم قدرتهم على التسديد، وكذلك عن الأسباب التي أدت إلى عدم فعالية وكفاءة الأداء وتقوم بتقديم الاقتراحات اللازمة للتصحيح.

3- وسائل تدخل مصلحة التحصيل:

عملية تنظيم مصلحة التحصيل تسمح انطلاقا من مجموعة من المعايير والإجراءات بتحديد الوحدات المعنية والتي تتكفل بعملية تسيير الخطر، نظرا لفشل عملية الكشف الوقائي للخطر والتي لم تستطع تجنبه، يتدخل نظام المعلومات للبنك لمواصلة المهمة إذ يسمح بالتسيير الأوتوماتيكي وفي نفس الوقت يقوم بتنظيم تدخلات وحدات التحصيل للبنك[1].

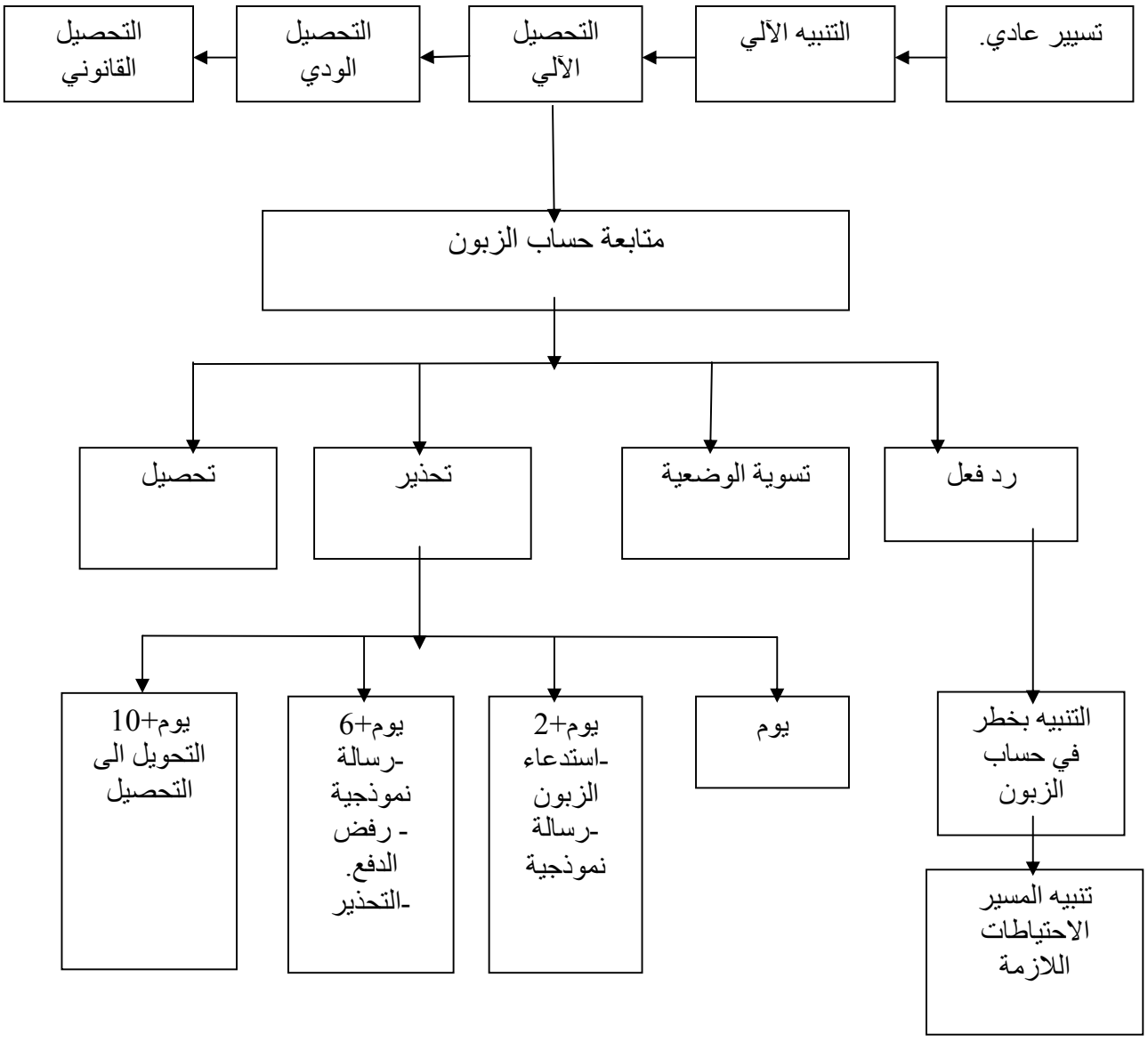
إن البنوك عامة تتوفر على معلومات كاملة حول وضعية زبائنها وبالتالي فهذا يسمح بالكشف المبكر على خطر العجز الذي يمكن أن يصيبهم وذلك بواسطة مؤشرات مرتبطة بحساباتهم البنكية والتي تبين تدهور حالتهم المالية، والتي تتمثل خاصة في(انخفاض المبالغ التي يضعها في حساباتهم في البنك، تجاوز في الحسابات وهذه البرمجة ترتكز على تسيير الحسابات ومعالجة القروض).

أ- تسيير الحسابات:

يقوم البنك بعملية تسيير الحسابات من أجل اجتناب زيادة المخاطر المرتبطة سواء بتجاوز الرخصة المقدمة مسبقا لجعل الحساب مدين، أو جعل الحساب مدين ولكن بدون ترخيص مسبق. فنظام المعلومات للبنك يقوم في هذه الحالة بالتنبيه على هذه الوضعية غير العادية لسير الحساب، ومن جهة أخرى يقوم بتنظيم رد الفعل المتصاعد للبنك وأخذ الاحتياطات اللازمة للإحاطة بهذا الخطر الجديد[2].

[1]- جعفري حياة،قاسم مليكة، تسيير مخاطر القروض في البنوك التجارية، دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم الإقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة أكلي محن داو الحاج، البويرة، 2015، ص71.
[2]- جعفري حياة، قاسم مليكة، مرجع سابق، ص72.

الشكل رقم (3-2) :عملية تسيير الحسابات في بنك تجاري



المصدر: جعفري حياة، قاسم مليكة، مرجع سابق، ص73.

ففي هذه الحالة المسير له حرية اتخاذ القرار سواء بتقديم المساعدة للزبون عن طريق منحه سحب على المكشوف أو أنه يقوم بالتحصيل مباشرة سواء تحصيل ودي أو قانوني.

ب- معالجة القروض:[1]

يتم اقتطاع مستحقات الائتمان من حساب العميل بطريقة آلية ويتم بصفة دائمة مراقبة حسابه، بحيث يتم تنظيم عملية الاقتطاع على كل مستحقات البنك وفقا لما توفر في حساب العميل بالإضافة

[1]- جعفري حياة، قاسم مليكة، مرجع سابق، ص73.

إلى الضمانات المحصل عليها، فعملية الاقتطاع الآلي يمكن أن تمنح الأولوية للائتمان بدون ضمانات أولا، ثم لمختلف الإئتمانات الأخرى مقابل ضمانات مرتبة حسب قيمة هذه الضمانات.
كما هو الوضع بالنسبة لمتابعة الحسابات، فإن مسير التحصيل عن طريق هذا النظام يبعث مختلف الرسائل للإشعار وطلب تسوية الوضعية وغيرها، وهذا حسب ما يراه مناسبا من متابعة عدم الدفع من طرف العميل حتى تسوية الوضعية الجديدة.

وهذا طبعا لا ينبغي أن يمنع مسير الحساب أن يستمع إلى العميل الذي يطلب مهلة معينة أو يقترح مهلة للتسوية، فقد أكد المصرفيون أن البنوك عادة ما تدرس حالة المتعثر إذا ما وجدت أنه تعثر لأسباب خارجة عن إرادته مثل المرض أو فقدان الوظيفة أو تغيرات الظروف المحيطة بنشاطه فتمنحه مهلة للسداد وتتساهل معه من ناحية إطالة فترة السداد وتقليص قيمة الأقساط الشهرية.[1]
بصفة عامة التحصيل في البنك يعتمد على وحدتين رئيسيتين وهما:

- **وحدة التحصيل بالتراضي**

التحصيل بالتراضي يتمثل في الحصول على التسديد بإرادة الزبون، الذي لا يكون دائما بصفة مطلقة مستعد للدفع، ففي بعض الأحيان يجب إقناع المدين وتذكيره بالتزاماته عن طريق استعمال الوسائل اللازمة والمتمثلة في البريد والهاتف إذا كانت تلك الوسائل غير مجدية فهذا يستدعي اللجوء إلى إجراءات أكثر فعالية، وذلك بإرسال إعذار رسمي عن طريق رسالة موصى بها مع وصل الاستلام تتضمن إنذار مباشر بضرورة تسديد ديونه وإذا لم تنجح هذه الطريقة أيضا قد تضطر الإدارة إلى اتخاذ أسلوب آخر ألا وهو الاتصال المباشر مع المدين ومواجهته عن طريق ممثلها الإداري الذي ينتقل إلى الموطن الذي يقيم فيه المدين ومطالبته مباشرة بضرورة تسديد المستحقات التي هي على عاتقه، فهذه الوضعية المحرجة قد تجبر الزبون على تسديد ديونه خاصة عندما يلاحظ أن البنك يلاحقه بصفة مباشرة.[2]

- **وحدة التحصيل القضائي:**

بعد فشل وحدة التحصيل بالتراضي يلجأ البنك إلى الإجراءات القضائية التي تعتبر آخر مرحلة لتسوية وضعيته مع الزبون، فيجب على البنك أولا أن يثبت حقه لدى المدين وذلك باعتماده على مساعدات خارجية، محامين، محضرين قضائيين، والهدف من هذا الإجراء هو رفع دعوى قضائية على المدين هذا ما قد يجبره على تسديد ديونه وفي حالة عدم التسديد، فإن القرار الذي يصدر من طرف القضاء يكون في صالح البنك المتمثل في السماح له بنزع ملكية خاصة

[1]- جعفري حياة، قاسم مليكة، مرجع سابق، ص ص 73،74.
[2]- قاسمي آسيا، مرجع سابق، ص 90.

بالزبون كتعويض لحقه[1].

4- نجاعة وظيفة التحصيل لدى البنك:

مهما كانت فعالية ونجاعة وظيفة التحصيل لدى البنك، فإن تعرض الزبون لصعوبات في التسديد يتولد عنه تكاليف إضافية، حيث أن هذه التكاليف يمكن تقسيمها إلى قسمين:

- التكاليف الموجهة لتسيير الخطر(تكاليف العمال، التكاليف الموجهة لدفع أتعاب المتدخلين الآخرين المحامي المحضر القضائي، مؤسسة التحقيق والبحث)، تكاليف التنبيه (رسائل، تلغرامات).
- التكاليف الناتجة عن عدم قدرة البنك على استرجاع إجمالي مستحقاته والتي تدخل ضمن الديون المتعثرة، لذلك فمن الضروري أن نتطرق إلى مدى نجاعة طرق التحصيل التي يستعملها البنك وما مدى تأثيراتها على نتائجه.

5- الطرق التي يستعملها البنك في التحصيل:

تختلف هذه الطرق من بنك لآخر وذلك حسب تنظيم كل بنك وإستراتيجيته التي يختارها، إلا أنه هناك بعض النقاط المشتركة في التحصيل لدى البنوك والتي تتمثل في:

أ- **استعمال برامج التحصيل:**

وخاصة مع زيادة حجم الديون المتعثرة حيث أننا نجد في معظم البنوك تزود وحدات التحصيل ببرامج للتسيير وهذا لتحقيق ثلاثة أهداف:

- تخفيف عبء المهام الإدارية للعمال والسماح لهم بالتركيز على الأعمال ذات القيمة المضافة (استرجاع المستحقات).
- تقليص آجال التنفيذ وتكاليف العمل.
- التوفر على أداة إعلامية، وفي نفس الوقت تقود مخاطر البنوك[2].

ب- استعمال برامج المنازعات:

تعتبر هذه البرامج جد ضرورية لنشاطات التحصيل، حيث تسمح بالمتابعة المنتظمة والمحددة لأخطار البنك وهذا بمساعدة جداول القيادة الملائمة، والتي تندرج ضمن الإدارة العامة للبنك.

هذه الجداول تسمح بالحكم على مدى تطور فعالية نظام التحصيل لدى البنك، حيث تحتوي على مجموعة من المعلومات، فاستعمال هذه المعلومات تسهل إدارة النشاطات الداخلية للبنك، وكذلك تقييم

[1]- قاسمي آسيا، مرجع سابق، ص 91.
[2]- جعفري حياة، قاسم مليكة، مرجع سابق، ص 75.

العلاقة الموجودة بين الفعالية والتكاليف المتعلقة بالمساعدين الخارجيين(المحامي، المحضر القضائي، مؤسسات التحصيل....).

في الحقيقة لا يوجد تنظيم خاص بالبنوك أو طرق محددة تستعملها لكي تكون عملية التحصيل فعالة، ولكن هناك حلول لكل مؤسسة شريطة أن تحتفظ أو تحتوي هذه الحلول على ثلاثة قواعد:

- قاعدة الفعالية (استرجاع المستحقات).
- الإنتاجية (الوسائل المستعملة).
- الأمان (تسيير المؤونات).

ت- نتائج التحصيل لدى البنك:[1]

من أجل وضع سياسة تحصيل جيدة وفعالة، تقوم المؤسسات البنكية بتحديد أهداف مصلحة التحصيل (مع كل وحداتها) وتقوم بتوزيعها على كل موظفيها مع متابعة عملهم اليومي بصفة مستمرة، بحيث هذه الأهداف يجب أن تتناسب مع محفظة الزبائن الذين يعانون من مشاكل عدم الدفع أو مع عدد الملفات المتفاوض عليها في بداية كل سنة وهذا لكي تصبح مصلحة التحصيل فعالة وقادرة على زيادة المبالغ المحصلة، لأن المعيار الأساسي للحكم على الأداء الجيد لمصلحة التحصيل هو قيمة المبالغ المحصلة.

بالإضافة إلى ذلك وبما أن عملية التحصيل هي المرحلة الأخيرة لاسترجاع القرض فيجب على مصلحة التحصيل أن تسهر كذلك على تغطية كل المخاطر البنكية بواسطة سياسة المئونات تكون ملائمة إذ تقوم باستعمالها إن استدعت الضرورة.

ومن الوظائف الأخرى التي تقوم بها وظيفة التحصيل هي تحليل الأسباب التي أدت إلى المخاطر أو عدم السداد (قبول ضمانات غير ملائمة، نقص خبرة وتكوين الموظفين الذين يقومون بالتحصيل...الخ) وبالتالي فهي تسمح بالقيام بالمراجعة وتصحيح السياسة الإقراضية.
وعموما عملية التحكم في خطر القرض ترتكز على بعض العوامل الأساسية وهي:

- الأخذ في الحسبان الخطر طوال مراحل العلاقة التجارية مع الزبائن.
- تنظيم ووضع أدوات لتوقع وكشف ومعالجة الخطر.
- قيادة الخطر وذلك باستعمال مؤشرات مناسبة، ومتابعة صارمة للنشاط والنتائج.

[1]- جعفري حياة، قاسم مليكة، مرجع سابق، ص 76.

المبحث الثالث: نبذة عن واقع قطاع السكن في الجزائر

يشكل السكن بالنسبة للمجتمع حاجة أساسية شأنه شأن الغذاء واللباس والصحة والتعليم، وهو من الاحتياجات الاجتماعية التي لابد من توفرها، وعليه سنحاول في هذا المبحث من خلال مطلبه الأول إعطاء مفاهيم حول السكن، و في المطلب الثاني أنواع السكن في الجزائر، وفي مطلبه الثالث أزمة السكن في الجزائر وأسبابها.

المطلب الأول: مفاهيم حول السكن

يتميز السكن بعدة تعريفات و خصائص إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذوات الدخل المرتفع والمتوسط على حد سواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي و الجماعي .

أولا: تعريف السكن:

تعريف 01:

ينصرف المفهوم الضيق لتعريف السكن إلى اعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد والبناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان.[1]

تعريف 02:

يعرف السكن على انه ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.[2]

تعريف 03:

يرى المفكر(نفيت آدم) من خلال كتابه (المشكل الاقتصادي للسكن) على أن السكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة.[3]

تعريف 04:

كما يمكن تعريفه بأنه المأوى الذي يقيم فيه الإنسان والمكان الذي يعده بسكناه حتى ولو لم يسكن فيه، وهو مستودع أسراره ومكان راحته.[4]

---

[1]- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، طبعة 2، الكويت، 1988، ص13 .
[2]- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، المرجع السابق، ص15.
[3]- العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012، ص123.
[4]- بن يحيى محمود، واقع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم علوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 12.

ومما تجدر الإشارة إليه أن للسكن خاصية مزدوجة حيث أنه يمثل" استثمار مكلف"وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة فيتم ذلك من خلال:

- **السكن سلعة استهلاكية دائمة:**

يعتبر السكن كسلعة استهلاكية دائمة، لكنه يختلف عن باقي السلع الاستهلاكية الأخرى، حيث أنها لا تخضع لنفس المعايير ولا لنفس المقاييس، وذلك من حيث الشكل، كيفية الاستعمال، مدة الاستهلاك، التكلفة...الخ، حيث يعد السكن كسلعة ضرورية للفرد ولا يمكن الاستغناء عنها رغم تكلفتها المرتفعة وتعد سلعة لأن الفرد وفي غالب الأحيان عند حصوله على مسكن عن طريق الملكية، لا يعاود استبداله أو التخلي عنه، خاصة إذا ما توفرت فيه الشروط الملائمة لمتطلبات الحياة، ولهذا يعد على عكس السلع الاستهلاكية الأخرى.

- **السكن استثمار مكلف:**

يعتبر السكن كاستثمار مكلف، وتعطى له هذه الخاصية لعدة أسباب أو اعتبارات نذكر منها:

ارتفاع تكاليف إنجازه: باعتبار أن الطلب على السكن في تزايد مستمر بسبب ازدياد عدد السكان وكذا هجرتهم المتواصلة نحو المدن من جهة، ومن جهة أخرى ندرة أو نقص مواد البناء وعدم كفايتها، بالإضافة إلى الطلب المتزايد عليها مما أدى إلى ارتفاع تكلفتها.

ثانيا: خصائص السكن:

من الأهمية أن تشير في هذا الاتجاه على خصائص السكن وهذا لكثرة المعاني الواسعة التي أدت إلى تطوير هذه المفاهيم وتتمثل فيما يلي:

1- المأوى:

وهو يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن ويتمثل المعنى الضيق للمأوى باعتباره المكان الذي يحقق فيه رعاية الأطفال وحفظ الممتلكات.

2- الحماية:

وهو الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن للأشخاص لحمايتهم من المخاطر أيا كان نوعها و إن لم يكن في المكان الذي يمنح للناس الذين يقيمون فيه شعورا بالانتماء إلى المجتمع[1].

[1]- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص ص 15- 19.

3- المرافق والخدمات العامة:

وهو المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب وبين القطاعات الأخرى من جانب آخر ومن الضروري أن تتوفر في المبنى السكني الخدمات العامة.

4- جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة:

وهو المعنى الحديث الذي يتطرق إليه السكن بحيث تتم عملية إنشاء البيوت في إطار الخطة العامة في البلاد، ومن هنا أخذ مفهوم المستوطنات البشرية في الظهور إلى حين الوجود لأول مرة في بنايات الاقتصادية وهو يعني باختصار شديد إقامة المشروعات السكنية التي يتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني.[1]

ثالثا: أهمية السكن:

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

1- الأهمية الاقتصادية للسكن:

يعد مشكل السكن من أهم المشاكل التي تواجهها المجتمعات خاصة المجتمعات الحضرية، فعلى إثر الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصاد الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات الأخرى من جهة أخرى.

فالسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية للمجتمع وفقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق خلق فرص عمل مع إمكانية تدريبها وبصفة دورية، وكذلك دافع لرفع من إنتاجية العمل لتساهم بدورها في تنمية الصناعات المحلية في مختلف حاجيات مواد البناء، وعليه فإن إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عددة ممكن من الأيدي العاملة بنوعيها المتخصصة والبسيطة والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول النامية كانت أم متطورة.

[1]- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص19.

وعليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في مدى تشغيل أكبر عدد ممكن من الأيدي العاملة بنوعيها المتخصصة والبسيطة، والتي تساهم في امتصاص البطالة بالنسبة لكثير من الدول سواء كانت هته الدول نامية أم متطورة وعلى سبيل المثال بلغت نسبة البطالة في المناطق الريفية في الجزائر أكثر من 40 %، بينما تتواجد بنسبة أقل في المدن لأن فرص العمل متواجدة نسبة أكبر في المدن، كما أن قطاع السكن ينشط بكثرة في جانب السكنات الحضرية.[1]

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن حصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب الشغل وامتصاص اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة، بل نلتمس هذه الأهمية في جوانب أخرى، مثلا تنمية السكن الريفي وترقيته من شأنه أن يستخدم كأداة هامة ل:

- خدمة التنمية الشاملة وبالتحديد لخدمة الزراعة والصناعة .
- تحقيق التوازن الجهوي الذي تنشده أي تنمية اقتصادية شاملة.

فتوفير السكن الريفي من شأنه أن يجعل حد للهجرة الريفية نحو المدن ويربط الفلاح بالمناطق الزراعية لاستغلالها وهو بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي ويحد من عملية النزوح الريفي نحو المدن حيث مستوى المعيشة أعلى و فرص العمل متوفرة.

2- الأهمية الاجتماعية للسكن:

يعد السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد فإذا حرمناه منه يؤدي به إلى الإحباط النفسي ويجعله يسلك سلوك غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الإنسانية ولا الأخلاق الكريمة.

وإن الحصول على السكن يأخذ شكلين إما الحصول عليه بصفة ملكية أو الحصول عليه بصفة الكراء.

فيما يخص الأول نجد الفرد يتحمل تكلفة عالية نسبية أي يدفع ثمن المسكن الذي يريد أن يحصل عليه ويتم ذلك عادة عند شراءه لهذا المسكن.

أما فيما يخص الحصول على سكن بصفة الكراء فهي طريقة للذين ليست لهم موارد مالية كافية من أجل الحصول على ملكية سكن وتسمح لهم بحرية بتغيير مسكنهم بسهولة أكبر من الحالة الأولى، غير أن هذه الطريقة تبقى كحل مؤقت ولفترة زمنية معينة والفرد قادر أن يفقد مسكنه في أي وقت.

[1]- العمودي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص ص125، 126.

وعلى الرغم من وجود هاتين الطريقتين إلا أن مشكل الحصول على سكن مازال قائما خاصة بالنسبة للفقراء ذوي الدخل الفقير التي لا تستطيع اتخاذ هاتين الطريقتين وسيلة كحل للحصول على مسكن لائق مما يدفع بالفرد لقضاء معظم وقته في الشارع وهذا لأنه لا يجد الراحة والسكينة في مأواه البائس مما يؤدي به إلى الدخول في نفق الآفات الاجتماعية.

ومن هنا يتبين أن السكن إن لم يكن متوفرا ولائقا، يعتبر من أهم المشاكل التي تواجه المجتمع نظرا لكونه من أهم أساسيات الحياة فوفرته تعود على المجتمع بالعمل، الإنتاج، والتعليم، والصحة،...الخ، وهو الخطوة الأولى للبناء الأسري ثم بناء مجتمع ولا يتحقق ذلك إلا إذا تحققت العدالة الاجتماعية في مجال توزيع السكنات وذلك لإرضاء الشريحة الكبيرة في المجتمع.[1]

المطلب الثاني: أنواع السكن في الجزائر

عرف تطور تمويل السكن في الجزائر إلى تنوع السكنات المعروضة، الأمر الذي أدى إلى ظهور أنواع عديدة للسكن نذكر أهمها:

أولا: السكن الاجتماعي الإيجاري:

السكن الإيجاري هو سكن تتكفل به الخزينة العمومية بصورة مباشرة أو غير مباشرة أي الدولة، وهو مخصص للشريحة الأسرية ذات الدخل الضعيف أي التي أقل من الحد الأدنى من الدخل الوطني وغير قابلة للتنازل في سعي الدولة إلى تكوين حظيرة سكنية إيجاريه تستفيد منها الأسر ضعيفة الدخل، ويتم انجاز السكن الاجتماعي الإيجاري من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري المنتشرة عبر الوطن، حيث يتم إنجاز سكنات بمقياس3 غرف بمساحة 65 م 2 ، و4 غرف بمساحة 75م 2.

يقع تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الدولة و بالتالي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمة نهائية، فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية وبمساهمة مؤقتة فيما يتعلق ببرامج الإسكان المسجلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق الإدخارات العائلية التي تشجعها الدولة بواسطة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

[1]- العمودي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص ص126، 127.

ثانيا: السكن الريفي:

هو كل سكن منجز في إطار سياسة التنمية الريفية ،التي تهدف بالأساس إلى ترقية المساحات الريفية ومحاربة النزوح الريفي، يتضمن منح الدولة لإعانات مالية لأشخاص يقطنون في المناطق الريفية لبناء و تجهيز سكنات قابلة للتمليك.

يعتبر كل شخص طبيعي تابع لمختلف برامج التنمية الوطنية أو ما يسمى ب(PNDA)، ويقطن في مجالات ريفية له الحق في الاستفادة من إعانة مالية من الدولة قدرها 700000 دج بشرط أن تتوافر في هذا الشخص بعض المتطلبات و هي:

- أن لا يكون قد حصل على دعم مالي أو عقار في إطار بناء سكن.
- أن يقدم توضيح حول مداخيله التي يجب أن لا تتجاوز6 مرات الحد الأدنى للأجر.
- لم يستفيد من قبل من سكن اجتماعي إيجاري إلا إذا كان قد قام ببناء سكن شخصي خاص.
- لم يستفيد من قطعة أرض قابلة للبناء في إطار دعم الدولة[1].

ثالثا: السكن التساهمي:

يتم تمويل هذا النوع من السكنات بصيغة جزئية عن طريق الدولة على شكل إعانات ممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن و عن طريق مساهمة المستفيد حسب دخل هذا الأخير والتي يشترط أن تكون قيمة الإعانة من هذا الأخير بين 400000 دج إلى 500000 دج.

فائدة هذا السكن أن المستفيد يناقش و يتفاوض مسبقا مع المؤسسة المكلفة بالبناء عن المبلغ الذي سيدفعه، كما يمكن تحديد مساحة المسكن أي أن المستفيد يتدخل في بناء مسكنه الخاص.

رابعا: السكن الترقوي:

بدأ العمل في هذا النوع من السكنات في سنة 1986 في إطار استعمال موارد الصندوق الوطني للادخار عن طريق جمع المدخرات العائلية ،إذ يتم إنجازه من طرف مختلف شركات البناء و الموجه للشريحة الاجتماعية المرتفعة الدخل .

ويعرف السكن الترقوي على أنه سكن موجه إلى الطبقة ذات الأجر الذي يتراوح من 1 إلى 4 مرات من الحد الأدنى من الأجر، يقوم بعملية إنجازه مرقي عقاري، يحترم فيه شروط تقنية محددة في البناء و على أساس التفاوض مع المستفيد في عملية الانجاز،حيث يتم الاعتماد على المدخرات

[1]- العمودي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص131.

العائلية في عملية التمويل و جزء منها عن طريق قروض مدعمة من طرف الدولة مقدمة للمرقي العقاري و مساهمات مباشرة للعائلات المستفيدة إذ أنه لا يمكن لأي شخص أن يتحصل على سكن ترقوي إلا إذا كانت تتوفر فيه بعض الشروط وهي:

- كل مواطن لم يستفيد من قطعة أرض.
- كل شخص لم يستفيد من سكن إيجاري اجتماعي.
- كل شخص لم يستفيد من قرض عقاري في إطار بناء سكن.

أما عن قيمة المساعدات المقدمة من طرف الدولة في تقدم حسب دخل الأسرة، و في هذا الجانب يمكن حساب دخل الزوجة إن كانت ذات عمل دائم في حساب الدخل الإجمالي للأسرة وهي كتالي:

- 700000دج لكل عائلة يتراوح دخلها من1 إلى4 مرات الحد الأدنى من الأجر المضمون.
- 400000دج لكل عائلة يتراوح دخلها من 4 إلى 6 مرات الحد الأدنى من الأجر المضمون.

أما عن أسعار التمليك العقاري للأراضي أو السكنات فيتم تقويمها عن طريق المنطقة الجغرافية التابعة للبلدية التي يقطن فيها المستفيد وهي:

- 80 % بالنسبة لولايات الشمال
- 90 %بالنسبة لولايات الوسط و الهضاب العليا.
- 95 % بالنسبة لولايات الجنوب.

أما الجهات المكلفة بتوزيع هذا النوع من السكنات إما:

- وكالة الترقية و التسيير العقاري
- مؤسسات ترقية السكن العائلي- EPLF - حيث تم خلق حولي 23 مؤسسة ترقوية في منتصف التسعينيات ثم حولت ملكيتها إلى الدولة تحت اسم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI.[1]

المطلب الثالث: أزمة السكن في الجزائر وأسبابها

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

[1]- العمودي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص133.

أولا: أزمة السكن في الجزائر:

إن أزمة السكن في الجزائر هي إحدى الأزمات المستعصية التي تعاني منها، والناتجة من قلة العرض مقارنة بالطلب المتزايد، وقد ورثت الجزائر من الحقبة الاستعمارية عجزا كبيرا في مجال السكن، حيث تشير الإحصائيات أن 10 % فقط من السكان الجزائريين كانوا يعيشون في مساكن لائقة عند انتهاء الاستعمار ولمعالجة هذا الوضع بذلت الدولة جهودا جبارة في إطار الخصائص الاجتماعية والاقتصادية المنبثقة من تاريخ انتهاء الاستعمار في البلد، حيث اعتمدت الحكومة في ذلك سياسة اشتراكية تتمثل في ترميم الرصيد السكني والعقاري الذي أخلته السلطة الاستعمارية السابقة، وأممت قطاع البناء بحيث أصبحت هي الجهة الوحيدة تقريبا التي تتولى المسؤولية في مجال بناء المساكن وتوزيعها وإدارتها.

ورغم جهود الحكومة إلا أن استمرار تزايد الاحتياجات في مجال السكن ونقص عدد المساكن بسبب تراكم إشكاليات مختلفة هيكلية وظرفية.

ومن بين أهم الأسباب التي ساهمت في تفاقم أزمة السكن هو الهجرة الريفية حيث كانت الأرياف تضم حوالي 11,5 مليون نسمة سنة 1990 ، مما شهدت سنة 2008 تزايد مستمر في الطلب على السكن في مراكز البلد الحضرية وهذا ما أدى إلى ارتفاع معدل النمو السكاني وتجمعهم في المنطقة التلية، وكان الدافع لهاته الهجرة صعوبة المعيشة بسبب نقص مختلف المرافق و ضعف الإصلاحات الهيكلية في مجال الإصلاح الزراعي وتنظيمه وتضارب هذه الإصلاحات، وعليه أصبحت أزمة السكن من الانشغالات الكبيرة ضمن برنامج الحكومة فهي مصنفة في المرتبة الثانية بعد مشكلة البطالة[1].

كل هذه الأسباب وغيرها ساهمت في خلق أزمة السكن وتفاقمها خاصة في غياب الوسائل والحلول الكفيلة بذلك.

كما أن الضغط الذي يعاني منه قطاع السكن اليوم، يدفع إلى تطوير حلول جديدة للتقليل من حدة التوترات، وهذا هو هدف برنامج الحكومة في آفاق الخطة الخماسية للفترة 2010- 2014 1,2مليون مسكن، ولإكمال بناء 800.000 مسكن في الفترة الممتدة ما بين عامي 2015 -2017.

[1]- العمودي محمد الطاهر، مرجع سابق، ص 134.

ورغم بناء مساكن كثيرة خلال السنوات العشر الأخيرة، إلا أن الجزائر لازالت تعيش حالة أزمة، حيث أن الأزمة الحالية لا تتعلق فقط بمسألة نقص عدد الوحدات السكنية المتاحة، بل ترتبط أيضا بمجموعة من المشاكل المختلفة التي ساهمت في ظهور مسألة معقدة ومتعددة الأبعاد وتتمثل:

- شدة اكتظاظ المساكن ووجود أحياء قصديرية ومساكن عشوائية تفتقر إلى الشروط الدنيا التي تسمح بالعيش الكريم، ارتفاع عدد حالات الإخلاء عقب قرارات قضائية صدرت بناءا على مبادرة أشخاص.
- استمرار الإقامة في المساكن المخصصة لحالات الطوارئ.
- تردي المباني القديمة الموروثة عن الحقبة الاستعمارية والعثمانية.

نستنتج مما سبق أنه رغم سعي الدولة للإصلاحات في هذا المجال إلا أن العجز لازال قائما وبالتالي فالأزمة لازالت قائمة.

ثانيا: أسباب أزمة السكن في الجزائر:

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

1- أسباب سياسية:[1]

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

- إن إستراتيجية الصناعات التي تبنتها الجزائر كأسلوب لتحقيق التنمية الاقتصادية التي ركزت على استحواذ الصناعة على اكبر نسبة من الاستثمارات خلال فترة التخطيط المركزي والإهمال النسبي لقطاع الزراعة، كل ذلك ساهم في تهميش سكان الأرياف وزيادة معدل الهجرة من الأرياف إلى المدن للعمل في القطاع الصناعي والاستقرار بعد ذلك إما من خلال الحصول على مساكن اجتماعية من الدولة أو بناء مساكن بكل طرق غير شرعية على أطراف المدن الكبرى وهي ظاهرة البيوت القصديرية المنتشرة في أغلب المدن.

[1]- قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص60.

- 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 مابين 1966 و 1976 تم إحصاء عدد السكنات المبنية بحوالي 214000 مسكن حظري منها حوالي 103000غير شرعي مما جعل الكثير من المدن الكبرى تجد صعوبة كبيرة في إيجاد أماكن لإقامة مشاريع سكنية جماعية.

- ضعف السوق العقاري الايجاري في الجزائر نتيجة السياسات المتبعة، في أن نسبة السكون 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.

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

- احتكار الدولة لقطاع السكن والترقية العقارية لثلاثة عقود التي تلت الاستقلال، بينما القطاع الخاص لم يلقى الدعم والتحفيز اللازم إلا مع نهاية الثمانينات أي بداية من عام 1987 مع العلم أنه كان بالإمكان تخفيف أعباء مالية كبيرة على الخزينة العمومية على غرار ما هو سائد في بعض الدول العربية مثل تونس، المغرب، الأردن ومصر وغيرها[1]

2- أسباب اجتماعية:

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

أ- ارتفاع معدل النمو الديموغرافي في الجزائر:

حيث وصل عام 1980 إلى 3.2 %وهذا المعدل لا يطرح مشكلة في مجال الإسكان فقط بل في مجالات أخرى كالتعليم والصحة وغيرها مما يحتم على الدولة تخصيص موارد مالية معتبرة لتوفير الخدمات العمومية الضرورية حيث اتجه إلى الانخفاض باستمرار حيث وصل إلى 3.06 % في عام 1987 وفي عام 1998 إلى 02.12 %ليصل عام 2006 إلى 1.72 %حيث يبقى النمو الديموغرافي عاملا ضاغطا لزيادة الطلب على السكن.[2]

[1]- قسمية مفيدة، مرجع سابق، ص62.
[2]- نفس المرجع السابق، ص63.

ب- الهجرة من الأرياف إلى المدن:

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

3- أسباب اقتصادية:

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

ثالثا: إستراتيجية متبعة للحد من أزمة السكن:

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

- إقامة سكن لائق لذوي الدخول المنخفضة.
- تحسين البيئة العمرانية والسكنية للمدن وذلك برفع مستوى أداء البنى التحتية والخدمات.

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

- تشريع القوانين واللوائح اللازمة التي تضمن الدعم وتقلل المخاطر التي يتعرض لها القطاع الخاص.
- دعم الأنشطة السائدة لعملية التشييد والاعمار.
- تفعيل دور أجهزة الرقابة والمتابعة على نسب الانجاز وضمن السقف للأهداف الموضوعة ونسب.
- الإنفاق ضمن مراحل التنفيذ.

- أن تتمحور الاستراتجيات المقترحة في إقامة مدن جديدة مستقلا ذاتيا 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[1].

[1]- قسمية مفيدة، مرجع سابق، ص 64.

خاتمة الفصل الثاني:

يمثل السوق العقاري فضاء واسع لتبادل المنتجات العقارية و الهدف منه هو تنويع وتسهيل عملية تداول هذه المنتجات، كم أنه يهدف إلى المساهمة في التقليل من حدة أزمة السكن، بالإضافة إلى القروض العقارية التي يتم توفيرها وعرضها من طرف البنوك التجارية، إلا أن هذا النوع من القروض لا تحبذه البنوك التجارية و الكثير منها ليست لها أنشطة في هذا المجال (القروض العقارية) نظرا للمخاطر التي تنجم عن منح القروض العقارية و السكنية، ولوجود قطاعات أخرى تعود عليها بفائدة أكثر ومخاطر أقل.

وتبعا لكل هذه الأخطار فإن قطاع السكن في الجزائر لا زال يعاني، رغم الاهتمام الكبير الذي يحضا به هذا القطاع من قبل الدولة الجزائرية بتوفيرها لعدة صيغ سكنية ومصادر تمويل مختلفة، لعلمها أنه حاجة اجتماعية لا يمكن الاستغناء عنها، وأن أهميته تفوق ذلك لتشمل و تمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي.

يمكن القول أن قطاع السكن في الجزائر تعرض لعديد الأزمات ولا زال يتعرض لها، و مع ذلك فإن الإصلاحات متواصلة من طرف الدولة كما أنها تسعى لإيجاد حلول جذرية لأزمة السكن.

الفصل الثالث

دراسة حالة البنك الوطني الجزائري

-BNA-

تمهيد

بعد الدراسة النظرية التي قمنا بها، تبين لنا من خلالها الدور الكبير الذي يقوم به البنك في تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية.

وعليه سنحاول في هذا الفصل القيام بدراسة حالة باختيار واحدة من أهم البنوك التجارية في الجزائر، ألا وهو البنك الوطني الجزائري -BNA - حيث سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى العموميات المتعلقة بالبنك، وذلك من خلال تعريف البنك الوطني الجزائري ومراحل نشأته، كما سنتطرق إلى الهيكل التنظيمي للبنك، وإلى وظائف البنك، بالإضافة إلى تقديم وكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية و صيغ التمويل الممنوحة من طرفها، و في الأخير دراسة حالة متعلقة بملف قرض موجه لشراء مسكن.

المبحث الأول: تقديم البنك الوطني الجزائري

سنتطرق في هذا المبحث إلى التعريف بالبنك محل الدراسة (البنك الوطني الجزائري BNA)، ومن أجل ذلك سوف يتم تقسيمه إلى ثلاث مطالب، نتعرض في المطلب الأول إلى التعريف بالبنك الوطني الجزائري ونشأته، أما المطلب الثاني فسنحاول من خلاله معرفة وظائف وأهداف البنك الوطني الجزائري و في الأخير سنستعرض الهيكل التنظيمي للبنك الوطني الجزائري.

المطلب الأول: نشأة وتطور البنك الوطني الجزائري

في هذا المطلب سوف نحاول تقديم البنك الوطني الجزائري ونشأته و مراحل تطوره.

أولا: نشأة البنك الوطني الجزائري:

يعتبر البنك الوطني الجزائري بنكا تجاريا، حيث تم إنشاؤه بموجب المرسوم 66-178 بتاريخ 13 جوان 1966 على شكل شركة وطنية، تسير بواسطة القانون الأساسي لها و التشريع التجاري وكذا التشريع الذي يخص شركات التضامن ما لم تتعارض مع القانون الأساسي المنشئ لها، فهو يعتبر شركة ذات أسهم، وجهاز لتمويل المشاريع الاقتصادية، إضافة إلى مهام أخرى منها تنفيذ خطط الدولة في مجال الائتمان القصير والمتوسط الأجل، وإقراض المؤسسات والمنشآت الصناعية العامة.[1]

يعتبر البنك الوطني الجزائري من أول البنوك التجارية الوطنية التي تم إنشاءها في الجزائر المستقلة برأسمال قدره 20 مليون دينار جزائري، إلا أن هذه الوضعية (مساهمة الجمهور) أخلت بعض الشيء بمفهوم شركة وطنية وذلك من خلال المادة السابعة، التي سمحت للجمهور بالمساهمة في رأس المال بمعدل5% ويمكن أن يصل إلى حد مبلغ مساهمة الدولة في رأسماله وتم وضع حد لهذه المساهمات من طرف الدولة ليصبح البنك ملك الدولة حسب القانون الأساسي، وعليه فإن البنك يسير من قبل رئيس مدير عام ومجلس إدارة من مختلف الوزارات ويعمل كبنك ودائع قصير وطويل الأجل وتمويل مختلف حاجيات الاستغلال والاستثمارات لجميع أعوان الاقتصاد و لجميع القطاعات الاقتصادية كالصناعة، التجارة، الزراعة...الخ.

يمكن الإشارة إلى أنه في عهد الاستعمار كانت في الجزائر بنوك أجنبية تمارس نشاطها في الجزائر وهي:

- القرض العقاري للجزائر و تونس، الذي يحتوي على 133 وكالة، والذي أُدمج في 10 جويلية1966م.

[1]- لشبور هجيرة، دور حوكمة البنوك في تعزيز العلاقة بين الجهاز المصرفي و الزبون-دراسة حالة البنك الوطني الجزائري-، مذكرة مقدمة لمتطلبات نيل شهادة الماستر، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة المدية، 2016، ص84.

- القرض الصناعي و التجاري الذي يحتوي على ثلاث وكالات، و الذي أُدمج في 01 جويلية 1967م.
- البنك الوطني للتجارة و الصناعة في إفريقيا، الذي يحتوي على 06 وكالات، والذي أُدمج في 01 جانفي 1968.
- بنك باريس و هولندا، الذي يحتوي على وكالة واحدة و الذي أدمج في ماي 1968م.
- مكتب مْعَسْكَر للخصم، الذي يحتوي على وكالة واحدة والذي أدمج في جوان.[1]

في عام 1982 تمت إعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري حيث تم إنشاء بنك متخصص (بنك الفلاحة والتنمية الريفية) في دعم و تعزيز التمويل للحياة الريفية عن طريق تلبية الاحتياجات المالية للقطاع الزراعي المسير ذاتيا في ذلك الوقت.

وفي سنة 1988م وفي إطار الإصلاحات التي فرضها القانون رقم 01/88 المتضمن قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية المنظمة في شكل شركات أسهم، فإنه تم تحويل البنك الوطني الجزائري إلى مؤسسة مالية ذات أسهم برأس مال قدره 3.4 مليار دينار جزائري.

وبفضل قانون النقد والقرض رقم 10/90 المؤرخ في 14 أفريل 1990م الذي شكل إصلاح جذري للنظام المصرفي، حتى يتماشى مع السياسات الاقتصادية الجديدة للبلاد، أصبح البنك الوطني الجزائري بمثابة بنك شامل.

وفي جوان 2009م تم زيادة رأس مال البنك الوطني الجزائري من 14600 مليار دينار جزائري إلى 41600 مليار دينار جزائري عن طريق إصدار 27000 سهم بمليون دينار جزائري لكل سهم.[2]

ثانيا: القروض التي يمنحها البنك الوطني الجزائري:

وهي تتمثل في الآتي:

1- القروض قصيرة الأجل:

وهي قروض موجهة لتمويل الأصول الجارية أو خزينة المؤسسة ويمكن تقسيمها إلى ما يلي:

[1]- هادية صوادقية، تقييم إدارة المخاطر المصرفية دراسة حالة البنك الوطني الجزائري BNA ،مذكرة ماستر، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2015، ص62.

[2]- موقع البنك الوطني الجزائري،http://www.bna.dz/index.php/ar/عن-البنك-الوطني-الجزائري/التعريف-بالبنك، تاريخ الإطلاع: 04 أفريل 2017.

أ- قروض الصندوق:

وهي قروض يمنحها البنك لعميله على حساب خزينته، و بالتالي يجمد هذه الأخيرة وذلك مقابل وعد بالتسديد مع الفائدة ويمكن تصنيف هذه القروض إلى ما يلي:

- تسهيلات الصندوق:

هي عبارة عن قروض موجهة لتغطية العجز المؤقت في خزينة العميل أو لتمويل الأصول الجارية مثل شراء المواد.

ـ القرض على المكشوف:

هو عبارة عن قرض بنكي لفائدة العميل الذي يسجل نقصا في الخزينة ناتج عن عدم كفاية رأس المال العامل، ويتجسد ماديا في إمكانية ترك حساب العميل لكي يكون مدينا في حدود مبلغ معين ولفترة طويلة نسبيا قد تصل إلى سنة.[1]

- القروض الموسمية:

يوجه هذا النوع من القروض للعملاء الذين يمارسون نشاطات موسمية بمعنى أنها تستعمل لمواجهة حاجيات الخزينة الناتجة عن هذا النشاط الموسمي.

- تسبيقات على الفواتير:

وهي قروض مضمونة برهن فواتير.

ب - القروض التي تتطلب ضمانات حقيقية:

وهي قروض قصيرة الأجل يشترط لمنحها تقديم ضمانات عينية ويمكن تصنيفها إلى ما يلي:

- تسبيقات على الأسهم:

وهي قروض مضمونة برهن الأسهم.

- تسبيقات على البضائع:

وهي نوع قديم من القروض، تقدم للعميل لتمويل مخزون معين والحصول على بضائع كضمان للبنك ويجب على البنك التأكد من وجود هذه البضاعة في مخازن العميل، ويتأكد أيضا من مطابقة مواصفاتها.

[1]- هادية صوادقية، مرجع سابق، ص63.

- تسبيقات على الصفقات العمومية:

هي قروض توافق خصوصيات المؤسسة العمومية، تمنح هذه الأخيرة برهن لصفقة عمومية وهي عبارة عن شراء أو تنفيذ أشغال لصالح السلطات العمومية.

ت- القروض بالتوقيع:

يعني أن البنك لا يعطي نقودا وإنما يمنح الثقة فقط، ويضطر إلى منح النقود في حالة عجز العميل عن التسديد، تسجل القروض بالتوقيع في البنود خارج الميزانية، وهي عبارة عن وعد بالدفع لكن بمجرد الدفع الفعلي للقرض يصبح قرض الصندوق ويسجل في الميزانية ويتم تكوين مؤونة له ، كما يمكن أن نميز بين نوعين أساسيين وهما:

- الكفالة:

هي عبارة عن التزام مكتوب من طرف البنك، يتعهد بموجبه بتسديد الدين الموجود بذمة العميل في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته.

يتحدد في هذا الالتزام مدة الكفالة ومبلغها ويستفيد هذا العميل من الكفالة في علاقته مع الجمارك، و إدارة الضرائب، النشاطات الخاصة بالصفقات العمومية.....الخ.

- الضمان الاحتياطي:

هي عبارة عن تعهد بضمان القروض الناتجة عن خصم الأوراق المالية.

- القروض التوثيقية:

هي نوع من القروض يستعمل في المعاملات التجارية الدولية من أجل تصدير أو استيراد البضائع أو المعدات.[1]

2- القروض متوسطة وطويلة الأجل:

تختلف عمليات الاستثمار عن عمليات الاستغلال من حيث طبيعتها، مدتها وموضوعها لذلك نميز طرقا أخرى لتمويلها من بينها:

أ - القروض متوسطة الأجل:

توجه القروض متوسطة الأجل لتمويل الاستثمارات التي لا يتجاوز عمرها سبع سنوات أي الأصول التي يتماشى عمرها مع مدة القرض مثل الآلات والمعدات.

[1]- هادية صوادقية، المرجع السابق، ص64.

ب - القروض طويلة الأجل:

وهي القروض التي تتجاوز مدتها السبع سنوات ويوجه هذا النوع من القروض لتمويل نوع خاص من الاستثمار(الاستثمارات الكبيرة).[1]

المطلب الثاني: وظائف وأهداف البنك الوطني الجزائري

سوف نحاول التطرق إلى أهم الوظائف التي يقوم بها البنك الوطني الجزائري، إضافة إلى الأهداف التي يسعى لتحقيقها.

أولا: وظائف البنك الوطني الجزائري:

- استقبال الودائع المتعلقة برؤوس الأموال من طرف الأشخاص، كما أن البنك يسمح بالتسديد إما نقدا أو لأجل، أي عند حلول آجال الاستحقاق، كما يقوم كذلك بإصدار وصولات استحقاق وسندات (و تتم عمليات الاقتراض من أجل تغطية الحاجيات التي يتطلبها نشاط معين).
- استقبال عمليات الدفع التي تتم نقدا أو عن طريق الشيك والمتعلقة بعمليات التوطين domiciliation و التحصيل le virement ورسالة القرض و جميع عمليات البنك.
- يمنح قروض بجميع أشكالها سواء كانت قروض أو تسبيقات بدون ضمانات و ذلك من أجل تحقيق نشاطات معينة.
- يضمن جميع العمليات المتعلقة بالقروض وذلك لحساب المؤسسات المالية أو لحساب الدولة.
- توزيع رؤوس الأموال للأفراد و مراقبة استعمالها.
- اكتتاب جزئي أو كلي بضمان أو بدون ضمان ناتج عن تحقيق نهاية جيدة لعملية التنازل عن جميع الديون التي يتم دفعها مباشرة من طرف المدين.
- البنك الوطني الجزائري يقوم بجميع العمليات المتعلقة بالاكتتاب (شراء الأوراق تجارية) وصولات دفعات المبالغ المصدرة من طرف الخزينة العمومية أو الشركاء العموميين و الالتزام عند حلول موعد الاستحقاق و الذي يُحول إلى أمر ناتج عن العمليات الصناعية و التجارية و الزراعية أو المالية و كذلك العمليات التي تتم عن طريق هيئات إدارات عامة تتفاوض في وضع بعض الأبعاد و إعادة خصم القيم.[2]
- يقوم بدور البنك المراسل مع البنوك الأخرى.
- التمويل بشتى طرق عمليات التجارة الخارجية.

[1]- موقع البنك الوطني الجزائري http://www.bna.dz/index.php/ar /قروض-متوسطة-المدى -طويلة -المدى، تاريخ الإطلاع: 05 أفريل 2017.
[2]- هادية صوادقية، المرجع السابق، ص65.

- استقبال أموال ناتجة عن عمليات الدفع والخاصة بالسفتجة، سند لأمر، شيك، فواتير، أو وثائق أخرى تجارية أو مالية.
- يلعب دور الوساطة في عمليات شراء وبيع الأوراق المالية كالأسهم، السندات، وخصوصا القيم المنقولة.
- يقوم بجميع عمليات التبادل سواء كانت نقدا أو لأجل، كذلك عمليات تعاقد من أجل الإقراض و الاقتراض.
- اكتساب الأموال من العمليات التالية: البيع، الإيجار و جميع العمليات المنقولة و الغير منقولة التي تخص نشاط البنك والمتعاملين معه.
- البنك الوطني الجزائري يقوم بجميع المهام مهما كان شكلها والتي لها فوائد متعلقة بمؤسسات أو شركات جزائرية كانت أو أجنبية و تسعى إلى تحقيق أهدافه و تطوير الأعمال الخاصة به.

ثانيا: أهداف البنك الوطني الجزائري

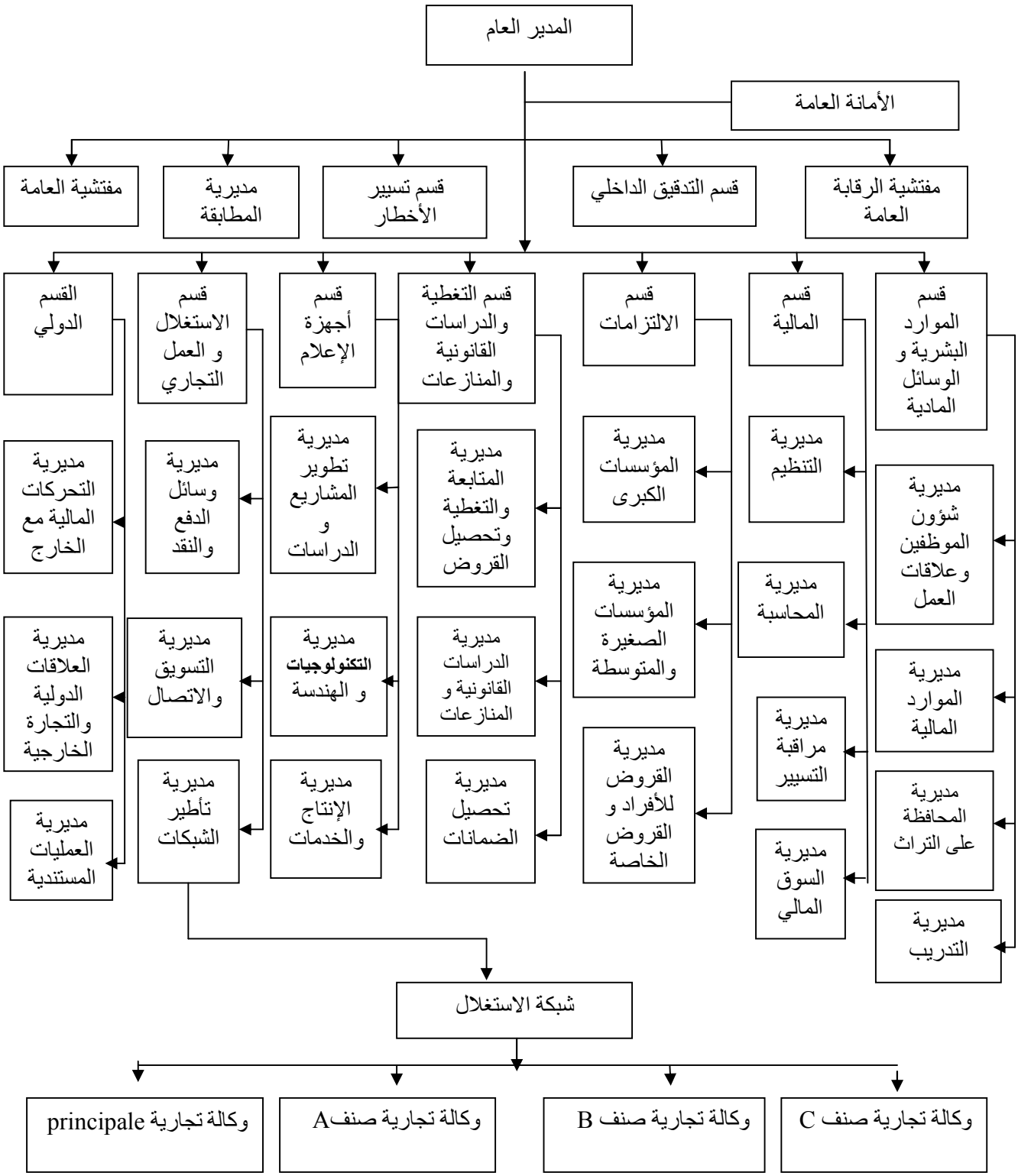
للبنك الوطني الجزائري جملة من الأهداف أهمها ما يلي:

- محاولة التوسع وذلك من خلال فتح المزيد من الوكالات في كل الولايات الوطنية.
- إدخال تقنيات و وسائل حديثة لمواكبة التقدم التكنولوجي في ظل الإصلاحات النقدية.
- ترقية العمليات المصرفية المختلفة كمنح القروض و جذب الودائع.
- احتلال مكانة إستراتيجية ضمن الجهاز المصرفي.
- لعب دور فعال في إحداث التنمية الاقتصادية. [1]

[1]- هادية صوادقية، المرجع السابق، ص66.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لـ -BNA -

الشكل (1-3): الهيكل التنظيمي لـ -BNA -



المصدر: http://www.bna.dz/index.php/ar/عن-البنك-الوطني-الجزائري/الهيكل-التنظيمي-للبنك.

الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 07 أفريل 2017.

المبحث الثاني: وكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية.

في سعيه لتقريب خدماته من المواطن، سعى البنك الوطني الجزائري إلى فتح العديد من الوكالات حول كافة التراب الوطني، حيث بلغ عدد الوكالات حسب الموقع الرسمي للبنك إلى غاية 2015/12/31 (211 وكالة)، و وكالة المدية من بين هذه الوكالات.

المطلب الأول: تقديم لمحة عن وكالة المدية

سنتناول في هذا المطلب التعريف بمكان التربص وهو وكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية من أجل التعرف عليها.

أولا: التعريف بالوكالة

تم تأسيس وكالة المدية في جوان 1966، وهي تابعة للمديرية الجهوية للبليدة، كما تعتبر وكالة رئيسية يقع مقر هذه الأخيرة في شارع طريق الجزائر.

تضم هذه الوكالة طاقة بشرية هامة تعمل من أجل تحقيق أهداف البنك والسهر على حسن سير أعماله و إرضاء زبائنه من خلال الاهتمام بهم وتلبية رغباتهم، وفق الشروط المعمول بها في البنك وهذا الطاقم مكون من المديرة و نائبها، السكرتيرة، موظفان (2) بمصلحة القروض، موظف (1) بمصلحة المقاصة، موظف (1) بمصلحة المحاسبة ، ثلاثة موظفين (3) بمصلحة الصندوق، أما في مصلحة التوفير فنجد موظف واحد (1)، و موظف واحد (1) بمصلحة الأرشيف دون أن ننسى أعوان الأمن.[1]

ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة [2]

1 - مصلحة الصندوق: وتنقسم إلى مصالح فرعية:

- عمليات المقاصة الآلية.
- عمليات المحفظة.
- عمليات المحاسبة.
- قطاع التسديدات.
- عمليات السحب و الدفع.
- التحصيلات بأنواعها.
- قطاع الأوراق التجارية.

[1]- من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.
[2]- من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

2 - المصلحة الخارجية: من المهام الرئيسية لها:

- عمليات السحب و الدفع بالعملة الصعبة.
- عمليات التجارة الخارجية.

3 - مصلحة القروض: تعمل هذه المصلحة على ما يلي:

- تكوين ملفات القروض .
- دراسة ملفات القروض و إعطاء الموافقة المبدئية.
- دراسة حالة المخاطر.

4 - المصلحة الإدارية: تعتبر القلب النابض لأي بنك ، فهي تعمل على تسيير الموارد البشرية بالإضافة إلى العمليات التالية:

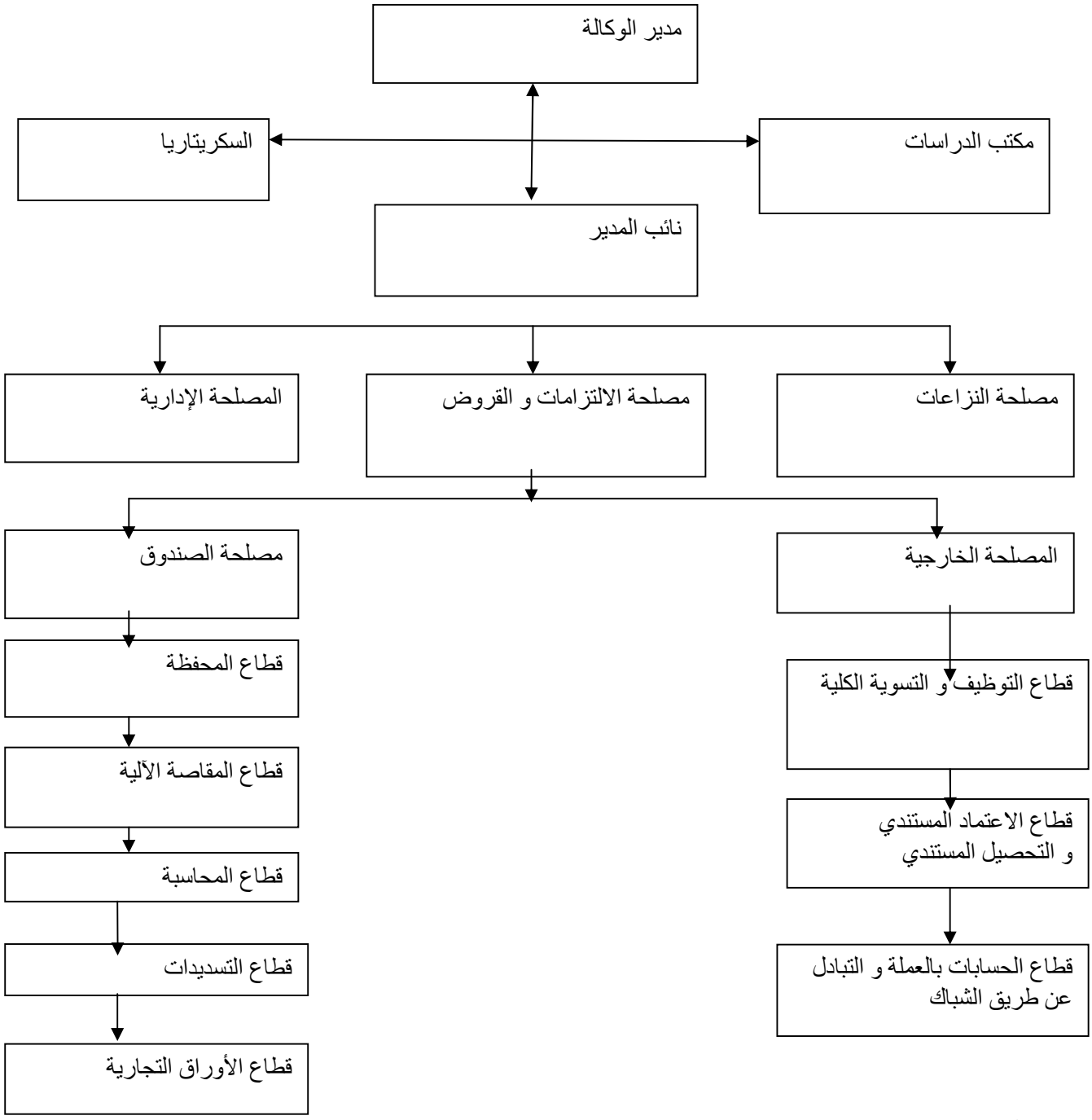
- التصريحات الجبائية.
- كل ما يتعلق بأمن البنك.
- دراسة ميزانية البنك وإعطاء الصور المستقبلية لها.

5 - مصلحة النزاعات: تظهر أهمية هذه المصلحة خاصة في منح القروض، حيث أن لأي عميل لم يسدد الدين المتفق تحال القضية إلى القسم المنازعات.

و الشكل التالي يوضح الهيكل التنظيمي لوكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية.[1]

[1]- من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

الشكل(2-3): الهيكل التنظيمي لوكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية



المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

المطلب الثاني: صيغ التمويل السكنية المعروضة من طرف الوكالة

تمنح وكالة البنك الوطني بالمدية العديد من صيغ التمويل السكنية و العقارية وهي كالاتي:

أولا: قرض لتهيئة مسكن :[1]

الجدول (1-3): قرض لتهيئة مسكن

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
نسبة الفوائد	• 6.25 % • 5.75% امتلاك دفتر توفير مؤرخ على الأقل لمدة ثلاثة أشهر.
مدة القرض	• 30 سنة في حدود سن 70 سنة
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من تقييم أشغال التهيئة.
إرجاء التسديد	• 06أشهر (اختياري).
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة. • إمكانية التسديد المسبق (كلي أو جزئي).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لتهيئة-مسكن
الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

ثانيا: قرض عقاري بنسبة فائدة منخفضة:[1]

الجدول (2-3): قرض لتهيئة مسكن

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم أكبر أو يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون. • في حال لجوء المقترض إلى مقترض شريك أو ضامن، لا يجب أن تتجاوز قيمة الراتبين اثني عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
نسبة الفوائد	• 1%في السنة إذا كان الدخل أقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. • 3% في السنة إذا كان الدخل أكبر من 06 مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل أو يساوي 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
مدة القرض	• 40سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• يتحدد المبلغ حسب سن و دخل المرشح.
إرجاء التسديد	• 24شهرا
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة تتضمن المبلغ الأساسي و الفوائد. • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-عقاري-بنسبة-فائدة-مخفضة الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

ثالثا: قرض لشراء مسكن جديد جاهز:[1]

الجدول (3-3): قرض لشراء مسكن جديد جاهز

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
نسبة الفوائد	• 6.25 % • 5.75% امتلاك دفتر توفير مؤرخ على الأقل لمدة ثلاثة أشهر.
مدة القرض	• 40سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من سعر المسكن.
إرجاء التسديد	• 06أشهر (اختياري).
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة. • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1]- http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لشراء-مسكن-جديد-جاهز-/ الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

رابعا: قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز:[1]

الجدول (4-3): قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي جاهز

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل أو يساوي 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون. • سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري.
نسبة الفوائد	• 1%أن يكون الدخل أكبر أو يساوي مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. • 3%أن يكون الدخل أكبر من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
مدة القرض	• 40سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من سعر المسكن.
إرجاء التسديد	• 24 شهرا.
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئي).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-بنسبة-فائدة-مخفضة-لشراء-مسكن-جماعي-جاهز الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 201/05/07

خامسا: قرض لتوسيع مسكن:[1]

الجدول (5-3): قرض لتوسيع مسكن

نسبة الفوائد	• 6.25 % • 5.75% امتلاك دفتر توفير مؤرخ على الأقل لمدة ثلاثة أشهر.
مدة القرض	• 30 سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• 90 %من نسبة مقايسة أشغال التوسع.
إرجاء التسديد	• 24شهرا (اختياري).
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئي).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

سادسا: قرض لشراء مسكن لدى أحد الأفراد:[2]

الجدول (6-3): لدى أحد الأفراد

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل (01) مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
نسبة الفوائد	• 6.25 % • 5.75% امتلاك دفتر توفير مؤرخ على الأقل لمدة ثلاثة أشهر.
مدة القرض	• 40 سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من تكلفة المسكن.
إرجاء التسديد	• 06 أشهر (اختياري).
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئي).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لتوسيع-مسكن
الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

[2] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لشراء-مسكن-لدى-أحد-الأفراد
الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

سابعا: قرض لبناء مسكن فردي:[1]

الجدول (7-3): قرض لبناء مسكن فردي

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
نسبة الفوائد	• 6.25 % • 5.75% امتلاك دفتر توفير مؤرخ على الأقل لمدة ثلاثة أشهر
مدة القرض	• 40 سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من نسبة مقايسة أشغال البناء.
إرجاء التسديد	• 24 شهرا.
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

ثامنا: قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي: [2]

الجدول (8-3): قرض بنسبة فائدة منخفضة لبناء مسكن ريفي

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل أو يساوي 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
نسبة الفوائد	• 1 %أن يكون الدخل أقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. • 3%أن يكون الدخل أكبر من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
مدة القرض	• 40 سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من تقييم أشغال البناء.
إرجاء التسديد	• 24 شهرا.
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لبناء-مسكن-فردي
الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

[2] - http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-بنسبة-فائدة-مخفضة-لبناء-مسكن---ريفي
الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

تاسعا: قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط:[1]

الجدول (9-3): قرض لشراء مسكن ترقوي بصيغة البيع على المخطط

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون
نسبة الفوائد	• 6.25 % • 5.75% امتلاك دفتر توفير مؤرخ على الأقل لمدة ثلاثة أشهر.
مدة القرض	• 40 سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من سعر المسكن.
إرجاء التسديد	• 24 شهرا.
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة. • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

[1] -http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لشراء-مسكن-ترقوي-بصيغة-البيع-على-المخطط ، الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

عاشرا: قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط:[1]

الجدول (10-3): قرض بنسبة فائدة مخفضة لشراء مسكن جماعي بصيغة البيع على المخطط

شروط القبول	• أن يكون أقل من 70 سنة. • أن يكون له دخل ثابت و منتظم يساوي على الأقل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون. • سعر المسكن أقل أو يساوي 12 مليون دينار جزائري.
نسبة الفوائد	• 1%أن يكون الدخل أكبر أو يساوي مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل أو يساوي 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. • 3%أن يكون الدخل أكبر من 06 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون.
مدة القرض	• 40 سنة في حدود سن 70 سنة.
مقدار التمويل	• إلى غاية 90% من سعر المسكن.
إرجاء التسديد	• 24 شهرا.
التسديد	• بأقساط شهرية ثابتة. • إمكانية التسديد المسبق (كليا أو جزئيا).

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

المطلب الثالث: تحضير ملف طلب القرض العقاري

سنحاول من خلال هذا المطلب تسليط الضوء على الوثائق اللازمة لتكوين الملف وكذا اتخاذ قرار منح القرض.

أولا: موضوع القرض ومعايير التأهيل:

1- موضوع القرض: يوجه هذا النوع من القروض لتمويل:

- شراء مسكن جديد لدى مرقي عقاري. - البناء الذاتي.
- شراء مسكن جاهز من عند الخواص. - توسيع مسكن.

[1]- http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-بنسبة-فائدة-مخفضة-لشراء-مسكن-جماعي-بصيغة-البيع-على-مخطط
الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

- تهيئة أو ترميم مسكن. - شراء مسكن بصيغة البيع على المخطط.

2- معايير التأهيل: يحظى بهذا القرض كل شخص مقيم بالجزائر، و تتوفر فيه الشروط التالية:

- الجنسية الجزائرية. - بلوغ سن الرشد عند تاريخ الاتفاق.
- لا يتجاوز 70 سنة - الإقامة بالجزائر.
- الدخل الشهري يفوق ثمانية عشر ألف دينار جزائري(18000.00) دج.[1]

ثانيا: تكوين الملف: على طالبي القرض العقاري التقرب إلى أقرب وكالة مرفقين بطلب خطي ونسختين لملف القرض والذي يحتوي على الوثائق التالية:[2]

1 - الوثائق العامة:

- استمارة طلب القرض العقاري مقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون.
- شهادة إقامة. - نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية .
- شهادة الحالة المدنية. - كشف الراتب بحسب الحالات الموضحة في الجدول الآتي:

الجدول(11-3): استمارة طلب القرض العقاري مقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون

للعامل	- ثلاثة كشوف الأخيرة للأجر - شهادة عمل حديثة.
لغير العامل	- شهادة جبائية لوجود نشاط. - تصريح جبائي للعوائد.
للمتقاعد	شهادة انتماء لصندوق التقاعد. - شهادة إحصاء المعاش.

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

2 - الوثائق الخاصة بشراء مسكن جديد من عند مرقي عقاري:

- عقد الحجر أو تعهد بالبيع من طرف المقاول.

3 - الوثائق الخاصة بالبناء الذاتي أو التوسيع:

- عقد ملكية موثق عليه أو عقد بيع الممتلكات مسجل و منشور.
- رخصة البناء باسم طالب القرض.
- كشف كمي و تقديري لتكلفة البناء أو التوسيع يصدره المقاول.

[1]- مقابلة مع المكلف بالدراسات لوكالة المدية.

[2]- الموقع الإكتروني: تاريخ افطلاع: 2017/05/07 http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية

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

4 - الوثائق الخاصة بشراء مسكن من عند الخواص:

- التعهد بالبيع يصدره البائع.
- التقرير التقني حول وضعية المسكن.

5 - ا لوثائق الخاصة بأعمال تهيئة مسكن:

- عقد ملكية المسكن الموجود.
- تقويم تقديري لعملية الترميم يصدره المقاول المكلف بالترميم.

6 - الوثائق الخاصة بمخطط البيع على التصاميم:

- التعهد بالبيع يصدره المقاول لفائدة الزبون.

ثالثا: دراسة و معالجة ملف القرض العقاري: تتضمن هذه العملية عدة مراحل أهمها[1]:

1 - معلومات أولية حول الزبون:

يقوم الزبون بملء الاستمارة الخاصة بالقرض العقاري والتي يقدمها له البنك وذلك بمساعدة الموظف المختص، وتتضمن هذه الاستمارة مجموعة من المعلومات من شأنها مساعدة مصلحة القروض في اتخاذ القرار المناسب والإجراءات اللازمة المتعلقة بالقرض، كما يجب أن تكون هذه المعلومات دقيقة وواضحة وتتكون هذه المعلومات من:

أ - معلومات شخصية عن المستفيد من القرض:

و تشمل هذه المعلومات :الاسم، اللقب، تاريخ و مكان الميلاد، العنوان.. الخ.

- معلومات حول الوظيفة:

وتشمل: 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

[1]- وثائق داخلية للبنك.

الناتجة عن ادخار أو استثمار وتحسم من المبلغ الإجمالي كل التسديدات المالية الأخرى كالضرائب، الاشتراكات، مصاريف الإيجار، الديون الأخرى.

- معلومات حول الوضعية المالية للزبون:

تضم الحساب الجاري أو البنكي (بالعملة الوطنية و بالعملة الصعبة) ، حساب الادخار، الأسهم والسندات، عناوين البنوك المتعامل معها، الممتلكات العقارية، و الديون التي في ذمته.

- معلومات حول السكن:

وتشمل: ثمن الشراء، أو تكلفة البناء أو التصليح، ونوعية السكن[1].

ب - معلومات أولية حول الملكية[2]:

- وصف الملكية: يتم وصف الملكية على أساس الموقع الجغرافي و السكاني الذي توجد فيه لأن هذا الموقع هو الذي يحدد قيمة الملكية.
- المحيط: لابد من إعطاء فكرة واضحة حول المحيط الذي تتواجد به الملكية وذلك بإجراء تحليل للمرافق العمومية، الطرقات، الإنارة، توصيل الغاز والكهرباء، المدارس، الأمن...الخ.
- الموقع: يعتبر تحديده من العوامل التي تساعد في اتخاذ القيمة السوقية للملكية موضوع القرض، فيجب تبيان هل هذه الملكية موجودة في المدن أو خارجها.
- التكلفة: و يتم تحديدها عن طريق جمع المعلومات المفصلة حول حالة العقار، المساحة، نوعية العقار، شقة أو فيلا.

ففي الحالة الأولى يتم تحديد عدد الغرف و الطابق المتواجدة به، أما في الحالة الثانية لابد من إعطاء التفاصيل حول عدد الطوابق، عدد الغرف، الحديقة إن وجدت...الخ.

- القيمة السوقية: بعد جمع كل المعلومات السابقة الذكر، يقوم الموظف المختص بإجراء تحاليل للظروف الاقتصادية لكي يتمكن من إعطاء القيمة السوقية للملكية موضوع الدراسة و لو بصفة تقريبية[3].

[1]- وثائق داخلية للبنك.
[2]- وثائق داخلية للبنك.
[3]- وثائق داخلية للبنك.

رابعا: اتخاذ قرار منح القرض:

بعد دراسة الملف المقدم من طرف الزبون يقوم البنك باتخاذ قرار منح القرض مع تحديد:

1- الحصة القابلة للتمويل:

- يجب أن لا يتجاوز مبلغ القرض 90 %من تكلفة السكن، كما أن 10 %من تكلفة السكن عبارة عن مساهمة شخصية، وكلما كانت هذه النسبة أكبر كانت هناك ضمانات أكبر بالنسبة للبنك، خاصة في حالة عدم التسديد من طرف المقترض، وكلما كانت هذه النسبة أصغر تكون المخاطرة أكبر و بالتالي يطلب من المقترض ضمانات أخرى.
- يحدد مبلغ القرض على أساس قدرة التسديد الشهرية للمستفيد:

- القسط الشهري لا يفوق 30 %من إجمالي المداخيل الشهرية للمستفيد والكفيل التضامني في حالة إذا كان الدخل أكبر من 18000 دج و أقل من 45000 دج شهريا.
- القسط الشهري لا يفوق 40 % من إجمالي المداخيل الشهرية للمستفيد والكفيل التضامني في حالة إذا كان الدخل يفوق 45000 دج و أقل من 110000 دج شهريا.
- القسط الشهري لا يفوق 50 %من إجمالي المداخيل الشهرية للمستفيد والكفيل التضامني في حالة كان الدخل أكثر من 110000 دج[1].

2 - مدة القرض:

يمكن أن تصل المدة القصوى لتسديد القرض إلى 40 سنة وتحدد هذه المدة حسب القدرة على التسديد مع مراعاة سن المقترض الذي يشترط فيه أن لا يتجاوز 70 سنة .

3 - نسبة الفائدة :

تحدد هذه النسبة على أساس الشروط العامة الصادرة عن البنك والسارية المفعول حاليا، وتكون هذه النسبة ثابتة خلال الخمس سنوات الأولى بعدها تكون قابلة للزيادة أو النقصان حسب الشروط المصرفية العامة.

4 - الأتعاب البنكية:

تدفع أتعاب التسيير من طرف الزبون في تاريخ تقديم القرض و حسب مدة القرض كالآتي:

- 6000.00 دج لقرض مدته أقل أو تساوي عشر سنوات.
- 8000.00 دج لقرض مدته أكثر من عشر سنوات و أقل أو تساوي خمسة عشر سنة.

[1]- وثائق داخلية للبنك.

- 12000.00 دج لقرض مدته تفوق خمسة عشر سنة.

5 - تسديد القرض:

يمكن للمقترض أن يقوم بتسديد القرض عن طريق:

- الاقتطاع من الأجرة (اقتطاع من المصدر).
- توطين الأجرة.
- الاقتطاع من الحساب البريدي أو البنكي.
- في حالة عدم انضمام المقترض لإحدى الصيغ الثلاثة السابقة يمكن تحويل حسابه مباشرة لدى الوكالة المسيرة لهذا الحساب أو على مستوى وكالة أخرى للبنك[1].

6 - الضمانات:

يقوم البنك بإلزام المقترض على تقديم ضمانات، بهدف الاحتياط لعدم القبض أو الاسترداد. وتتمثل هذه الضمانات في:

- اتفاقية القرض العقاري (مبرمة من طرف البنك).
- رهن عقاري من الدرجة الأولى عن المُلك الممول من طرف البنك.
- إمضاء سندات لأمر بمبلغ القرض.
- التأمين على الحياة مع تفويض لفائدة البنك تغطي مدة القرض.
- التأمين على القرض ضد عدم القدرة على الدفع لدى شركة ضمان القرض العقاري.
- التأمين على الكوارث الطبيعية مع تفويض لفائدة البنك يتم تجديدها عند حلول أجلها لغاية انقضاء القرض[2].

المبحث الثالث: دراسة حالة ملف قرض لشراء مسكن.

من خلال هذا المبحث سنحاول إبراز كافة الخطوات التي يمر من خلالها طلب القرض، وهذا عن طريق دراسة ملف خاص بطلب شراء مسكن تقدم به احد الأشخاص إلى وكالة البنك الوطني الجزائري بالمدية.

[1]- مقابلة مع المكلف بالدراسات لوكالة المدية.
[2]- مقابلة مع المكلف بالدراسات لوكالة المدية.

المطلب الأول: طلب القرض و دراسته

تقدم أحد الزبائن و المدعو السيد (Y) من وكالة المدية لطلب قرض عقاري بهدف شراء مسكن جديد عبارة عن شقة F3، قيمتها 3000000.00 دج لدى مرقي عقاري.
وبعد اطلاع الموظف المختص المكلف بدراسة طلبات القرض على مستوى وكالة المدية على الملف والشروط الخاصة بالقرض العقاري والذي يحقق الشروط التالية حسب المعلومات الأولية:

- الدخل الشهري الصافي: 182.152,34 دج.
- السن: 47 سنة.
- المهنة: موظف.
- مدة القرض: 20 سنة.
-معدل الإرجاع 40 %من الدخل و الذي يعادل 72.860,95 دج شهريا.
-قيمة القرض الذي طلبه هو 2.700.000,00 دج، أي 90 %من قيمة المسكن.

وحسب المعلومات الأولية حول الملكية فإنه يريد شراء شقة (F3) والمتواجدة ببلدية المدية ولاية المدية، والتي تتربع على مساحة قدرها 78.80 م.

بعد دراسة الطلب على القرض من قبل المكلف بالدراسات يقوم بجمع كل المعطيات وعرضها على أعضاء لجنة القروض التي يترأسها الرئيس أي مدير وكالة للبنك الوطني الجزائري، فاقترح ما يلي:

- منح قرض موجه لشراء مسكن جديد قيمته 2.700.000,00 دج
- مدة القرض: 20 سنة.
- معدل الفائدة: % 01 سنويا.
- الحصول على رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك.
- دفع تكاليف تسيير القرض من طرف المستفيد.
- دفع قسط التأمين لدى شركة ضمان القرض العقاري.
- دفع 10 %من قيمة المسكن كمساهمة شخصية، أي دفع 300.000,00 دج.

وبعد موافقة الزبون على اقتراحات البنك، تقدم من وكالة المدية أين أمضى على اتفاقية القرض و طلب منه:

- فتح حساب شخصي على مستوى البنك الوطني الجزائري.

- دفع 10 %من قيمة المسكن.
- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية.
- دفع مبلغ التأمين المقدر ب 10 %من أصل القرض والمقدر ب270.000,00 دج
- إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية.
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض.
- تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد.
- إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى البنك.

المطلب الثاني: طريقة حساب الأقساط الشهرية

من الأفضل للمقترض أن يكون على دراية في كيفية حساب الأقساط الشهرية حتى يكون مطمئن تجاه الموظف المختص المكلف من قبل البنك بإعداد جدول اهتلاك القرض.

ولحساب الأقساط الشهرية لا بد من تطبيق المنهج الرياضي المتعلق بالقيمة الحالية للتسديدات، و لحساب هذه القيمة نطبق العلاقة التالية:

$$E = A * [1-(1+r)^{n}] / r$$

E: عبارة عن رصيد القرض في بداية الشهر.

A: عبارة عن القسط الشهري (الدفعة).

n: عبارة عن المدة بالأشهر.

r: عبارة عن معدل الفائدة الشهري.

R: عبارة عن معدل الفائدة السنوي (R=r*12).

و منه فإن القسط الشهري يحسب وفق العلاقة:

$$A = E * r/ [1-(1+r)^{n}]$$

و كذلك يمكن حساب رصيد قيمة القرض المتبقية بعد t شهر من التسديدات وفق العلاقة التالية:

$$Et = E * [(1+r)^{n} - (1+r)t / [(1+r)^{n}-1]$$

Et: رصيد القرض المتبقي بعد t شهر من التسديد.

t: عدد الأشهر التي تم تسديدها.

كما يمكن حساب القسط الأصلي المدفوع في الشهر (الدفعة + الفائدة) وفق العلاقة:

$Amt = E \ *[r\ (1+r)t-1]/[(1+r)^n -1]$

Amt: القسط الخاص بالقرض الأصلي في الشهرt.

كذلك يمكن حساب الفائدة التي تدفع في الشهرt وفق العلاقة:

$It = E \ * r[(1+r)^n - (1+r)t-1\ ]/\ [(1+r)^n-1]$

I_t: الفائدة التي تدفع في الشهرt.

المطلب الثالث: إعداد جدول التسديدات

- رقم الحساب:**/**********
- الاسم و اللقب: (Y)
- العنوان: المدية.
- تاريخ القرار: 18 أفريل2012 .
- تاريخ الاستعمال: 18 ماي 2012.
- رقم الترخيص: 2004/184.
- المبلغ 2.700.000,00 :دج .طريقة التسديد :شهرية.
- المدة: 240 شهر.
- نوع المدة: ثابتة.
- المعدل: % 01 سنويا.
- سبب القرض: شراء مسكن.
- الرسم: 78.975,00 دج.

من خلال جدول التسديدات يتبين لنا أن قيمة التسديدات عبارة عن مبلغ الفائدة مضاف إليه القسط الشهري من قيمة القرض الأصلي.

في بداية الشهر الأول يكون الرصيد 2.708.963,40 دج و الذي يساوي مبلغ القرض، مضاف إليه مبلغ فائدة فترة السماح، بحيث يكون التسديد في الشهر الأول يساوي سعر الفائدة على أساس شهري أي سعر الفائدة السنوي (% 01) مقسم على (12) مضروب في القرض الأصلي يضاف إلى ذلك القسط الشهري المتعلق بالقرض.

وبما أنه لا يمكن حساب القسط الشهري المتعلق بالقرض فإن هذا الأخير يحسب بطرح القسط المسدد في نهاية الشهر من مبلغ الفائدة، ومنه يكون الرصيد في نهاية الشهر الأول يساوي 2.698.745,57 دج، أي المبلغ الأصلي ناقص مبلغ قيمة القسط الشهري، وتتكرر كل شهر حتى

يهتلك القرض في نهاية المدة، مع العلم أن مبالغ الفائدة تتناقص بنفس القيمة التي تتزايد بها القيمة الأصلية للقرض.

- **جدول اهتلاك القرض:**

الجدول(12-3): جدول اهتلاك القرض: الفترة(2012-2032)

الرصيد المتبقي من القرض	القسط الشهري	الفائدة البنكية	القسط بدون فائدة	التاريخ
2.698.745,57	12.475,30	2.257,47	10.217,83	18/05/2012
2.688.594,19	12.475,30	2.323,92	10.151,38	18/06/2012
2.678.359,39	12.475,30	2.240,50	10.234,80	18/07/2012
2.668.190,46	12.475,30	2.306,37	10.168,93	18/08/2012
2.658.012,77	12.475,30	2.297,61	10.177,69	18/09/2012
2.647.752,48	12.475,30	2.215,01	10.260,29	18/10/2012
2.637.557,19	12.475,30	2.280,01	10.195,29	18/11/2012
2.627.279,85	12.475,30	2.197,96	10.277,34	18/12/2012
2.617.066,93	12.475,30	2.262,38	10.212,92	18/01/2013
2.606.845,22	12.475,30	2.253,59	10.221,71	18/02/2013
2.596.397,47	12.475,30	2.027,55	10.447,75	18/03/2013
2.586.157,96	12.475,30	2.235,79	10.239,51	18/04/2013
2.575.837,79	12.475,30	2.155,13	10.320,17	18/05/2013
2.565.580,57	12.475,30	2.218,08	10.257,22	18/06/2013
2.555.243,25	12.475,30	2.137,98	10.337,32	18/07/2013
2.544.968,30	12.475,30	2.200,35	10.274,95	18/08/2013
2.534.684,50	12.475,30	2.91,50	10.283,80	18/09/2013
2.524.321,44	12.475,30	2.112,24	10.363,06	18/10/2013
2.514.019,86	12.475,30	2.173,72	10.301,58	18/11/2013

18/12/2013	10.380,28	2.095,02	12.475,30	2.503.639,58
18/01/2014	10.319,39	2.155,91	12.475,30	2.493.320,19
18/02/2014	10.328,27	2.147,03	12.475,30	2.482.991,92
18/03/2014	10.544,08	1.931,22	12.475,30	2.472.447,84
18/04/2014	10.346,25	2.129,05	12.475,30	2.462.101,59
18/05/2014	10.423,55	2.051,75	12.475,30	2.451.678,04
18/06/2014	10.364,13	2.111,17	12.475,30	2.441.313,91
18/07/2014	10.440,87	2.034,43	12.475,30	2.430.873,04
18/08/2014	10.382,05	2.093,25	12.475,30	2.420.490,99
18/09/2014	10.390,99	2.084,31	12.475,30	2.410.100,00
18/10/2014	10.466,88	2.008,42	12.475,30	2.399.633,12
18/11/2014	10.408,85	2.066,35	12.475,30	2.389.224,17
18/12/2014	10.484,28	1.991,02	12.475,30	2.378.739,89
18/01/2015	10.426,94	2.048,36	12.475,30	2.368.312,95
18/02/2015	10.435,92	2.039,38	12.475,30	2.357.877,03
18/03/2015	10.641,40	1.833,90	12.475,30	2.347.235,63
18/04/2015	10.454,07	2.021,23	12.475,30	2.336.781,56
18/05/2015	10.527,98	1.947,32	12.475,30	2.326.253,58
18/06/2015	10.472,14	2.003,16	12.475,30	2.315.781,44
18/07/2015	10.454,48	1.929,82	12.475,30	2.305.235,96
18/08/2015	10.490,24	1.985,06	12.475,30	2.294.745,72
18/09/2015	10.499,27	1.976,03	12.475,30	2.284.246,45
18/10/2015	10.571,76	1.903,54	12.475,30	2.273.674,69
18/11/2015	10.517,41	1.957,89	12.475,30	2.263.157,28
18/12/2015	10.589,34	1.885,96	12.475,30	2.252.567,94

18/01/2016	10.535,59	1.939,71	12.475,30	2.242.032,35
18/02/2016	10.544,66	1.930,64	12.475,30	2.231.487,69
18/03/2016	10.677,71	1.797,59	12.475,30	2.220.809,98
18/04/2016	10.562,94	1.912,36	12.475,30	2.210.247,04
18/05/2016	10.633,43	1.841,87	12.475,30	2.199.613,61
18/06/2016	10.581,19	1.894,11	12.475,30	2.189.032,42
18/07/2016	10.651,11	1.824,19	12.475,30	2.178.381,31
18/08/2016	10.599,47	1.875,83	12.475,30	2.167.781,84
18/09/2016	10.608,60	1.866,70	12.475,30	2.157.173,24
18/10/2016	10.677,66	1.797,64	12.475,30	2.146.495,58
18/11/2016	10.626,93	1.848,37	12.475,30	2.135.868,65
18/12/2016	10.695,41	1.779,89	12.475,30	2.125.173,24
18/01/2017	10.645,29	1.830,01	12.475,30	2.114.527,95
18/02/2017	10.654,46	1.820,84	12.475,30	2.103.873,49
18/03/2017	10.838,95	1.636,35	12.475,30	2.093.034,54
18/04/2017	10.672,96	1.802,34	12.475,30	2.082.361,58
18/05/2017	10.740,00	1.735,30	12.475,30	2.071.621,58
18/06/2017	10.691,40	1.783,90	12.475,30	2.060.930,18
18/07/2017	10.757,86	1.717,44	12.475,30	2.050.172,32
18/08/2017	10.709,87	1.765,43	12.475,30	2.039.462,45
18/09/2017	10.719,10	1.756,20	12.475,30	2.028.743,35
18/10/2017	10.784,68	1.690,62	12.475,30	2.017.958,67
18/11/2017	10.737,61	1.737,69	12.475,30	2.007.221,06
18/12/2017	10.802,62	1.672,68	12.475,30	1.996.418,44
18/01/2018	10.756,16	1.719,14	12.475,30	1.985.662,28

18/02/2018	10.765,42	1.709,88	12.475,30	1.974.896,86
18/03/2018	10.939,27	1.536,03	12.475,30	1.963.957,59
18/04/2018	10.784,11	1.691,19	12.475,30	1.953.173,48
18/05/2018	10.847,66	1.627,64	12.475,30	1.942.325,82
18/06/2018	10.802,74	1.672,56	12.475,30	1.931.523,08
18/07/2018	10.865,70	1.609,60	12.475,30	1.920.657,38
18/08/2018	10.821,40	1.653,90	12.475,30	1.909.835,98
18/09/2018	10.830,12	1.644,58	12.475,30	1.899.005,26
18/10/2018	10.892,80	1.582,50	12.475,30	1.888.112,46
18/11/2018	10.849,43	1.625,87	12.475,30	1.877.263,03
18/12/2018	10.910,91	1.564,39	12.475,30	1.866.352,12
18/01/2019	10.868,16	1.607,14	12.475,30	1.855.483,96
18/02/2019	10.877,52	1.597,78	12.475,30	1.844.606,44
18/03/2019	11.040,61	1.434,69	12.475,30	1.833.565,83
18/04/2019	10.896,40	1.578,90	12.475,30	1.822.669,43
18/05/2019	10.956,41	1.518,89	12.475,30	1.811.713,02
18/06/2019	10.915,21	1.560,09	12.475,30	1.800.797,81
18/07/2019	10.974,64	1.500,66	12.475,30	1.789.823,17
18/08/2019	10.934,06	1.541,24	12.475,30	1.778.889,11
18/09/2019	10.943,48	1.531,82	12.475,30	1.767.945,63
18/10/2019	11.002,01	1.473,29	12.475,30	1.756.943,62
18/11/2019	10.962,38	1.512,92	12.475,30	1.745.981,24
18/12/2019	11.020,32	1.454,98	12.475,30	1.734.960,92
18/01/2020	10.981,31	1.493,99	12.475,30	1.723.979,61
18/02/2020	10.990,76	1.484,54	12.475,30	1.712.988,85

18/03/2020	11.095,39	1.379,91	12.475,30	1.701.893,46
18/04/2020	11.009,78	1.465,52	12.475,30	1.690.883,68
18/05/2020	11.066,23	1.409,07	12.475,30	1.679.817,45
18/06/2020	11.028,79	1.446,51	12.475,30	1.668.788,66
18/07/2020	11.084,64	1.390,66	12.475,30	1.657.704,02
18/08/2020	11.047,83	1.427,47	12.475,30	1.646.656,19
18/09/2020	11.057,35	1.417,95	12.475,30	1.635.598,84
18/10/2020	11.112,30	1.363,00	12.475,30	1.624.486,54
18/11/2020	11.076,44	1.398,86	12.475,30	1.613.410,10
18/12/2020	11.130,79	1.344,51	12.475,30	1.602.279,31
18/01/2021	11.095,56	1.379,74	12.475,30	1.591.183,75
18/02/2021	11.105,11	1.370,19	12.475,30	1.580.078,64
18/03/2021	11.246,35	1.228,95	12.475,30	1.568.832,29
18/04/2021	11.124,36	1.350,94	12.475,30	1.557.707,93
18/05/2021	11.177,21	1.298,09	12.475,30	1.546.530,72
18/06/2021	11.143,57	1.331,73	12.475,30	1.535.387,15
18/07/2021	11.195,81	1.279,49	12.475,30	1.524.191,34
18/08/2021	11.162,80	1.312,50	12.475,30	1.513.028,54
18/09/2021	11.172,41	1.302,89	12.475,30	1.501.856,13
18/10/2021	11.223,75	1.251,55	12.475,30	1.490.632,38
18/11/2021	11.191,70	1.283,60	12.475,30	1.479.440,68
18/12/2021	11.247,43	1.232,87	12.475,30	1.468.198,25
18/01/2022	11.211,02	1.264,28	12.475,30	1.456.987,23
18/02/2022	11.220,67	1.254,63	12.475,30	1.445.766,56
18/03/2022	11.350,81	1.124,49	12.475,30	1.434.415,75

18/04/2022	11.240,11	1.235,19	12.475,30	1.423.175,64
18/05/2022	11.289,32	1.185,98	12.475,30	1.411.886,32
18/06/2022	11.259,51	1.215,79	12.475,30	1.400.626,81
18/07/2022	11.308,11	1.167,19	12.475,30	1.389.318,70
18/08/2022	11.278,94	1.196,36	12.475,30	1.378.039,76
18/09/2022	11.288,65	1.186,65	12.475,30	1.366.751,11
18/10/2022	11.336,34	1.138,96	12.475,30	1.355.414,77
18/11/2022	11.308,14	1.167,16	12.475,30	1.344.106,63
18/12/2022	11.355,21	1.120,09	12.475,30	1.332.751,42
18/01/2023	11.327,65	1.147,65	12.475,30	1.321.423,77
18/02/2023	11.337,41	1.137,89	12.475,30	1.310.086,36
18/03/2023	11.456,34	1.018,96	12.475,30	1.298.630,02
18/04/2023	11.357,04	1.118,26	12.475,30	1.287.272,98
18/05/2023	11.402,57	1.072,73	12.475,30	1.275.870,41
18/06/2023	11.376,63	1.098,67	12.475,30	1.264.493,78
18/07/2023	11.421,56	1.053,74	12.475,30	1.253.072,22
18/08/2023	11.396,27	1.079,03	12.475,30	1.241.675,95
18/09/2023	11.406,08	1.069,22	12.475,30	1.230.269,87
18/10/2023	11.450,08	1.025,22	12.475,30	1.218.819,79
18/11/2023	11.425,76	1.049,54	12.475,30	1.207.394,03
18/12/2023	11.469,14	1.006,16	12.475,30	1.195.924,89
18/01/2024	11.445,48	1.029,82	12.475,30	1.184.479,41
18/02/2024	11.455,33	1.019,97	12.475,30	1.173.024,08
18/03/2024	11.530,36	944,94	12.475,30	1.161.493,72
18/04/2024	11.475,12	1.000,18	12.475,30	1.150.018,60

18/05/2024	11.516,95	958,35	12.475,30	1.138.501,65
18/06/2024	11.494,92	980,38	12.475,30	1.127.006,73
18/07/2024	11.536,13	939,17	12.475,30	1.115.470,60
18/08/2024	11.514,76	960,54	12.475,30	1.103.955,84
18/09/2024	11.524,67	950,63	12.475,30	1.092.431,17
18/10/2024	11.564,94	910,36	12.475,30	1.080.866,23
18/11/2024	11.544,55	930,75	12.475,30	1.069.321,68
18/12/2024	11.584,20	891,10	12.475,30	1.057.737,48
18/01/2025	11.564,47	910,83	12.475,30	1.046.173,01
18/02/2025	11.574,43	900,87	12.475,30	1.034.598,58
18/03/2025	11.670,61	804,69	12.475,30	1.022.927,97
18/04/2025	11.594,45	880,85	12.475,30	1.011.333,52
18/05/2025	11.632,52	842,78	12.475,30	999.701,00
18/06/2025	11.614,45	860,85	12.475,30	988.086,55
18/07/2025	11.651,89	823,41	12.475,30	976.434,66
18/08/2025	11.634,48	840,82	12.475,30	964.800,18
18/09/2025	11.644,50	830,80	12.475,30	953.155,68
18/10/2025	11.681,00	794,30	12.475,30	941.474,68
18/11/2025	11.664,59	810,71	12.475,30	929.810,09
18/12/2025	11.700,46	774,84	12.475,30	918.109,63
18/01/2026	11.684,71	790,59	12.475,30	906.424,92
18/02/2026	11.694,77	780,53	12.475,30	894.730,15
18/03/2026	11.779,40	695,90	12.475,30	882.950,75
18/04/2026	11.714,98	760,32	12.475,30	871.235,77
18/05/2026	11.749,27	726,03	12.475,30	859.486,50

18/06/2026	11.735,19	740,11	12.475,30	847.751,31
18/07/2026	11.768,84	706,46	12.475,30	835.982,47
18/08/2026	11.755,43	719,87	12.475,30	824.227,04
18/09/2026	11.765,55	709,75	12.475,30	812.461,49
18/10/2026	11.798,25	677,05	12.475,30	800.663,24
18/11/2026	11.785,84	689,46	12.475,30	788.877,40
18/12/2026	11.817,90	657,40	12.475,30	777.059,50
18/01/2027	11.806,17	669,13	12.475,30	765.253,33
18/02/2027	11.816,33	658,97	12.475,30	753.437,00
18/03/2027	11.889,29	586,01	12.475,30	741.547,71
18/04/2027	11.836,75	638,55	12.475,30	729.710,96
18/05/2027	11.867,21	608,09	12.475,30	717.843,75
18/06/2027	11.857,16	618,14	12.475,30	705.986,59
18/07/2027	11.886,98	588,32	12.475,30	694.099,61
18/08/2027	11.877,60	597,70	12.475,30	682.222,01
18/09/2027	11.887,83	587,47	12.475,30	670.334,18
18/10/2027	11.916,69	558,61	12.475,30	658.417,49
18/11/2027	11.908,33	566,97	12.475,30	646.509,16
18/12/2027	11.936,54	538,76	12.475,30	634.572,62
18/01/2028	11.928,86	546,44	12.475,30	622.643,76
18/02/2028	11.939,13	536,17	12.475,30	610.704,63
18/03/2028	11.983,34	491,96	12.475,30	598.721,29
18/04/2028	11.959,73	515,57	12.475,30	586.761,56
18/05/2028	11.986,33	488,97	12.475,30	574.775,23
18/06/2028	11.980,35	494,95	12.475,30	562.794,88

18/07/2028	12.006,30	469,00	12.475,30	550.788,58
18/08/2028	12.001,01	474,29	12.475,30	538.787,57
18/09/2028	12.011,34	463,96	12.475,30	526.776,23
18/10/2028	12.036,32	438,98	12.475,30	514.739,91
18/11/2028	12.032,05	443,25	12.475,30	502.707,86
18/12/2028	12.056,38	418,92	12.475,30	490.651,48
18/01/2029	12.052,79	422,51	12.475,30	478.598,69
18/02/2029	12.063,17	412,13	12.475,30	466.535,52
18/03/2029	12.112,44	362,86	12.475,30	454.423,08
18/04/2029	12.083,99	391.31	12.475,30	442.339,09
18/05/2029	12.106,68	368,62	12.475,30	430.232,41
18/06/2029	12.104,82	370,48	12.475,30	418.127,59
18/07/2029	12.126,86	348,44	12.475,30	406.000,73
18/08/2029	12.125,69	349,61	12.475,30	393.875,04
18/09/2029	12.136,13	339,17	12.475,30	381.738,91
18/10/2029	12.157,18	318,12	12.475,30	369.581,73
18/11/2029	12.157,05	318,25	12.475,30	357.474,68
18/12/2029	12.177,45	297,85	12.475,30	345.247,23
18/01/2030	12.178,00	297,30	12.475,30	333.069,23
18/02/2030	12.188,49	286,81	12.475,30	320.880,74
18/03/2030	12.225,73	249,57	12.475,30	308.655,01
18/04/2030	12.209,51	265,79	12.475,30	296.445,50
18/05/2030	12.228,26	247,04	12.475,30	284.217,24
18/06/2030	12.230,56	244,74	12.475,30	271.986,68
18/07/2030	12.248,64	226,66	12.475,30	259.738,04

18/08/2030	12.251,64	223,66	12.475,30	247.486,40
18/09/2030	12.262,19	213,11	12.475,30	235.224,21
18/10/2030	12.279,28	196,02	12.475,30	222.944,93
18/11/2030	12.283,32	191,98	12.475,30	210.661,61
18/12/2030	12.299,75	175,55	12.475,30	198.361,86
18/01/2031	12.304,49	170,81	12.475,30	186.057,37
18/02/2031	12.315,08	160,22	12.475,30	173.742,29
18/03/2031	12.340,17	135,13	12.475,30	161.402 ,12
18/04/2031	12.336,31	138,99	12.475,30	149.065,81
18/05/2031	12.351,08	124,22	12.475,30	136.714,73
18/06/2031	12.357,57	117,73	12.475,30	124.357,16
18/07/2031	12.371,67	103,63	12.475,30	111.985,49
18/08/2031	12.378,87	96,43	12.475,30	99.606,62
18/09/2031	12.389,53	85,77	12.475,30	87.217,09
18/10/2031	12.402,62	72,68	12.475,30	74.814,47
18/11/2031	12.410,88	64,42	12.475,30	62.403,59
18/12/2031	12.423,30	52,00	12.475,30	49.980,29
18/01/2032	12.432,26	43,04	12.475,30	37.548,03
18/02/2032	12.442,97	32,33	12.475,30	25.105,06
18/03/2032	12.455,08	20.22	12.475,30	12.649,98
18/04/2032	12.649,98	10,89	12.660,87	0,00
∑	2.708.963,40	285.294,17	2.994.257,57	

المصدر: من إعداد الطالب بناءا على وثائق من البنك.

التسديدات المسبقة:

لقد افترضنا في دراسة الحالة أن التسديدات الشهرية تتم وفق جدول الاهتلاك (جدول التسديدات)، وهذا دون لجوء المقرض إلى تسديد مستحقاته للبنك قبل نهاية العقد أو العكس أي يطلب البنك استرجاع المبلغ المتبقي من القرض.

لكن في الواقع قد يلجأ بعض المقترضين إلى تسديد المستحقات إلى البنك قبل الأوان وهذا ما يسمى بالاسترداد والتسديد المسبق . هذا السلوك ناتج عن عدة أسباب منها:

- لجوء المقترض إلى بيع المسكن الذي مول من طرف البنك وقد يكون هذا ناتج إما عن التنقل من منطقة إلى منطقة أخرى أو بسبب ظروف اقتصادية صعبة كفقدانه لعمله أو انخفاض دخله.
- إمكانية الحصول على تمويل بأقل تكلفة من الذي حصل عليه من البنك.
- الحصول على دخل إضافي أو أصبح دخله في الوقت الحالي يسمح بذلك حيث يعتبر الفرق بين معدل الفائدة الذي يدفعه المقترض حاليا نتيجة عملية اقتراض سابقة ومعدل الفائدة المطبق حاليا في السوق من إحدى الأسباب التي تدفع المقترض إلى التسديد المسبق للمبالغ المتبقية من القرض.

خاتمة الفصل:

يعمل البنك الوطني الجزائري على توفير كافة الخدمات الضرورية لزبائنه بتقديمه توليفة من صيغ التمويل والتسهيلات التي قد لا تتوفر في البنوك الأخرى، كما عمل البنك الوطني الجزائري على فتح العديد من الوكالات عبر كافة التراب الوطني بهدف رفع كفاءة وترقية العمليات المصرفية التي تزيد من مكانته ضمن الجهاز المصرفي في الجزائر، وفيما يخص القروض التي يقدمها فإن للبنك دور فعال في دفع عجلة التنمية سواء فيما يخص الاستثمار و دعم الشباب و توفير التمويل اللازم للمؤسسات (صغيرة، متوسطة، كبيرة).

أما فيما يخص بحثنا و المتعلق بالقروض العقارية فإنه يحضا لدى - BNA - بأهمية بالغة تجسدت في توفير 11 صيغة لتمويل السكن، وللأسف لم تسنح لنا الفرصة سوى لدراسة أحد أنواع هذه الصيغ و المتعلق بطلب قرض شراء مسكن.

تجدر الإشارة إلى أنه في بحثنا لم نعرج على الصيغة الحادية عشرة لأنها خاصة بالقروض الموجهة لفائدة السكنات التي تقع في منطقة الصحراء وغير متوفرة في وكالة المدية بحكم أن هذه الأخيرة متواجدة في المنطقة التلية.

خاتمة عـــــامة

يعد السكن من أبسط متطلبات الحياة، فالسكن يساهم في الحفاظ على الحياة الكريمة للأفراد والمجتمع برمته، كما تتجلى قيمة السكن و أهميته البالغة من خلال الإطلاع على الظروف القاسية التي تعيشها كثير من العائلات و التي يتم بث عينات منها عبر وسائل الإعلام فالإنسان من دون سكن يفقد أهم حقوقه ما يؤدي إلى نتائج سلبية على جميع الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى وخاصة ما يخص الأمن و الاستقرار.

وعليه فإن الحصول على السكن يبقى الاهتمام الرئيسي لشريحة هامة من المجتمع، وهو بذات الأهمية بالنسبة للسلطات العمومية من خلال احتلال مكانة مهمة ضمن إستراتيجية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، فهي تسعى وتبذل ما في وسعها لتقليل من حدة الأزمة و العجز المتزايد في القطاع.

إن ارتفاع تكلفة الحصول على السكن و محدودية و قلة الموارد و الإمكانيات المالية المتاحة للعائلات الجزائرية دفع الدولة الجزائرية لخلق و إيجاد عديد الصيغ السكنية وبطرق تمويل مختلفة معتمدتا في ذلك على تشجيع البنوك من أجل المساهمة في تمويل القطاع العقاري ، وإعطائها حرية أكثر في منح القروض العقارية.

البنك الوطني الجزائري هو كذلك لم يتوانى في دعم هذه السياسة وعمل على توفير إحدى عشرة (11) صيغة لتمويل السكن والقطاع العقاري، وبعد الدراسة التي قمنا بها **يمكن اختبار الفرضيات السابقة على النحو التالي:**

- البنوك التجارية هي مؤسسات مالية تقوم بصفة معتادة بقبول ودائع تدفع هذه الأخيرة عند الطلب أو لأجل محدد، وتقوم بمنح القروض وعمليات التمويل الداخلي لتحقيق أهداف خطة التنمية وسياسة الدول، كما تقوم بعمليات تنمية الادخار والاستثمار المالي والمساهمة في إنشاء المشروعات، كما أنها تتميز بعدة خصائص وهي الربحية والسيولة و الأمان إضافة إلى تحقيق النمو، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الأولى.
- مر النظام المصرفي بعدة إصلاحات منذ الاستقلال، ولعل أهم الإصلاحات التي مر بها هي التي مهدت لنظام اقتصاد السوق (1986م، 1988م) لتأتي بعدها إصلاحات (1990م) والمتعلقة بقانون النقد والقرض (90-10) والذي يعد تشريعا ينص على أهمية المكانة التي يجب أن يكون عليها النظام المصرفي الأمر الذي يثبت صحة الفرضية الثانية.
- الفرضية الثالثة خاطئة، ذلك أن القروض العقارية ليست موجهة لشراء العقارات فقط وإنما هي موجهة كذلك لتمويل عمليات شراء المساكن و العقارات و صيانتها وتحسينها وتوسيعها،

بالإضافة إلى أن القروض العقارية غالبا ما تكون قروض طويلة الأجل وتكون معرضة إلى الكثير من الأخطار وليس لخطر واحد و التي يمكن إدراجها وفق مايلي:

- خطر عدم السداد أو عدم القدرة على التحصيل.
- خطر تجميد الأموال.
- خطر معدل الفائدة.
- الخطر الناجم عن عدم الوفاء باستلام القروض.
- مخاطر تخزين القروض العقارية.
- المخاطر المتعلقة بإدارة القرض.

- يوفر البنك الوطني الجزائري عدة صيغ خاصة بتمويل السكن، و يتعامل مع هذا النوع من القروض بأهمية بالغة ويتابعه بصفة منتظمة، حتى يضمن استرداد قيمة القرض و فوائده، فالبنك وقبل منحه للقرض يحدد معايير التأهيل ويقوم بطلب الوثائق ويجمع المعلومات اللازمة حول المقترض ثم يقوم المكلف بدراسة وتحليل هذا الملف ثم يعرضه على لجنة القروض، في حالة موافقة المقترض على شروط البنك وطريقة احتساب الأقساط و كيفية سدادها، يتم إبرام العقد ومنح القرض. وهذا ما يثبت صحة الفرضية الرابعة التي تبرز الأهمية البالغة التي يليها البنك الوطني الجزائري للقروض السكنية.

النتائج:

- عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية والممولة من طرف الدولة.
- رغم كافة الجهود التي تبذلها الدولة، إلا أن الفساد و نقص العدالة في التوزيع يحول دون التقليل من حدة الأزمة.
- عدم مواكبة قطاع السكن في الجزائر للتطورات الحاصلة في مجال انجاز السكن وتسيير السكنات مقارنة بالنسبة الدول المتطورة.
- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي.
- رغم توفير البنوك التجارية لصيغ مختلفة من القروض العقارية والموجهة لتمويل السكن بصفة خاصة، إلا أن حجم هذه المساهمات متواضع ولا يواكب متطلبات تمويل السكن الحديثة.

- غالبا مالا تتوفر الشروط التي يطلبها البنك من أجل منح القروض السكنية بما أن غالبية الفئات التي تطلب القرض من أصحاب الدخل المحدود، و هذا راجع لارتفاع أسعار السكن نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء ونقص اليد العاملة .
- عدم التوزيع العادل و الشفاف للهياكل السكنية المنجزة.

ومن خلال ما سبق يمكن اقتراح ما يلي:

- العمل على وضع نظام وطني فعال لمواجهة حدة الطلب التي هي في تزايد مستمر.
- تشكيل اللجان المختصة التي تهدف إلى التوزيع العادل و الشفاف للوحدات السكنية المنجزة.
- تسريع عملية تهيئة الوعاء العقاري المخصص للسكن و تسهيل إجراءاته الإدارية.
- تنشيط و تفعيل دور السوق العقاري والاستفادة من تجربة الدول ذات الريادة، والتي تعتمد بشكل كبيير على تمويلات السوق العقاري.
- السماح للبنوك بتوفير صيغ تمويل سكنية جديدة.
- إعطاء مزيد من الحرية للبنوك من أجل زيادة حدة المنافسة، والذي ينعكس على نسب الفائدة المطبقة على القروض العقارية.
- إن وضع قطاع السكن في الجزائر هو وضع متأزم ولإيجاد حل نهائي لهذه الأزمة، لابد من تضافر كافة الجهود و تسخير كل الإمكانيات مع إعداد خطة واضحة وإستراتيجية متكاملة، يضاف إلى كل هذا الإرادة الصادقة والحازمة لإيجاد حل نهائي يساهم في التقليل و القضاء على أزمة السكن في الجزائر.

آفاق الدراسة:

يعتبر موضوع تمويل البنوك التجارية لقطاع السكن من المواضيع الشائكة التي لا يمكن حصرها في موضوع أو دراسة واحدة، هذا يعني أن هناك بعض الانشغالات و النقاط التي يمكن أن تدرس و تكون انطلاقة لدراسات و أبحاث أخرى:

- دور الأسواق العقارية في تمويل قطاع السكن – دراسة مقارنة مع الدول النشطة في هذا المجال-.
- مدى مساهمة حوكمة البنوك الجارية في التقليل من مخاطر القروض العقارية.
- دور البنوك والمؤسسات المالية في تفعيل السوق العقاري كآلية لتقليل من حدة أزمة السكن.

قائمة

المـــراجع

أولا: مراجع اللغة العربية

- **الكتب:**

1. إبراهيم هندي، إدارة الأسواق والمنشاة المالية، الأردن، دار وائل للنشر، 1999.

2. أحمد الشناوي، عبد المنعم مبارك، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1995.

3. أحمد غنيم، الائتمان والتحول في إطار الإستراتجية الشاملة للبنوك، دار النشر المستقبل، مصر، 1997.

4. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، عالم المعرفة، طبعة2، الكويت، 1988.

5. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 4، 2005.

6. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات، الجزائر،2001.

7. جميل سالم الزندانين السعودي، أساسيات الجهاز المصرفي، دار وائل للنشر، عمان، طبعة 1، 1999.

8. حسين أحمد عبد الرحيم، اقتصاديات النقود والبنوك، مؤسسة طيبة، القاهرة، 2008.

9. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، الأردن، دار وائل للنشر، 1998.

10. رشاد العطار، رياض الحلبي، النقود و البنوك، دار الصفراء للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة1، عمان الأردن، 2000.

11. زياد سليم رمضان، إدارة الأعمال المصرفية، دائر صفاء للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة 6، 1998.

12. زياد سليم رمضان، محفوظ احمد جودة، إدارة البنوك، دار المسيرة ، عمان-الأردن، الطبعة2، 1996.

13. سمير الخطيب، خبير المصرفي، قياس وإدارة المخاطر بالبنوك، الإسكندرية، 2005.

14. شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.

15. صلاح الدين السيسي، إدارة الأموال وخدمات المصارف لخدمة أهداف التنمية الاقتصادية، دار الوسام، بيروت، 1998.

16. عبد الحق أبو عتريس، الوجيز في البنوك التجارية، جامعة منتوري قسنطينة،الطبعة2، 1986.

17. عبد الغفار وعبد السلام أبو قحف، الإدارة الحديثة في البنوك التجارية، الدار الجامعية، القاهرة، 2004.

18. عبد القادر بالطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن،

ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.

19. عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2000.

20. عبد المعطي رشيد، محفوظ احمد جودة، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، الأردن، 1999.

21. عقيل جاسم عبد الله، النقود والمصارف، مصر، دار الصفاء، 1998.

22. فاطمة مروة يونس، الفنون التجارية (البنوك- تامين- بورصة-مراسلات)، دار النهضة العربية، الطبعة3، 1994.

23. فريد راغب النجار، إدارة الائتمان والقروض المصرفية المتعثرة، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2000.

24. فلاح أحسن الحسني، مؤيد عبد الرحمان الدوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان،الطبعة 2، 2003.

25. محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2006.

26. محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، الإسكندرية، 2007.

27. محمد حسن كمال، حسن احمد غلابا، البنوك التجارية، دار الجيل للطباعة، بيروت، 1997.

28. محمد صالح الحناوي، المؤسسات المالية البورصة والبنوك العربية، الدار الجامعية، مصر1998.

29. محمود يونس، كمال أحمد أمين الوصال، اقتصاديات النقود والبنوك والأسواق المالية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2005.

30. منير إبراهيم الهندي،إدارة البنوك الحديثة، مدخل قرارات، مركز دلتا للطبع،الطبعة الثالثة، 1996.

- **البحوث الجامعية**

أطروحات الدكتوراه

1. بلوفي عبد الحكيم، ترشيد نظام الجباية العقارية، دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، قسم علوم التسيير،جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

2. بن يحيى محمود، واقع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قسم علوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012.

الماجستير

1. ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة

منتوري، قسنطينة، 2005.

2. العمودي محمد الطاهر، الاستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2012.

3. حورية حمني، آليات رقابة البنك المركزي على البنوك التجارية- حالة الجزائر-، رسالة ماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة منوري، قسنطينة، 2006.

4. عبد الحفيظ عبد الله، علاقة البنوك التجارية بالمؤسسات الاقتصادية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، 1997.

5. قاسمي أسيا، تقييم الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك المركزي حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس، 2009.

الماستر

1. حابس إيمان، دور التحليل المالي في منح القروض، مذكرة ماستر في علوم التسيير، تخصص بنوك ومالية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر،2011.

2. جعفري حياة،قاسم مليكة، تسيير مخاطر القروض في البنوك التجارية، دراسة حالة البنك الخارجي الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم الإقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة أكلي محن داو الحاج، البويرة.

3. قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

4. لشبور هجيرة، دور حوكمة البنوك في تعزيز العلاقة بين الجهاز المصرفي و الزبون-دراسة حالة البنك الوطني الجزائري-، مذكرة مقدمة لمتطلبات نيل شهادة الماستر، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة المدية، 2016.

5. هادية صوادقية، تقييم إدارة المخاطر المصرفية دراسة حالة البنك الوطني الجزائري BNA ،مذكرة ماستر، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2015.

- **الملتقيات والمؤتمؤات والمحاضرات**

1- أ.عكاش سمير، التنظيم والرقابة البنكية، محاضرات في مقياس اقتصاديات المالية والبنوك،جامعة جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، قسم العلوم الاقتصادية، 2014.

الجرائد الرسمية والقوانين:

1- أمر رقم 10-04، المؤرخ في 26 أوت 2010 المعدل والمتمم لأمر 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد والقرض

2- الجريدة الرسمية،للجمهورية الجزائرية، العدد 13، 7 جمادى الأولى 1435 والموافق لـ 9 مارس 2014، الملحق الثاني.

ثانيا: المواقع الإلكترونية:

1 - موقع البنك الوطني الجزائري تاريخ الإطلاع: 04 أفريل 2017.

http://www.bna.dz/index.php/ar/عن-البنك-الوطني-الجزائري/التعريف-بالبنك،

2 - موقع البنك الوطني الجزائري تاريخ الإطلاع: 05 أفريل 2017:

http://www.bna.dz/index.php/ar /قروض-متوسطة-المدى -طويلة -المدى،

3 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لتهيئة-مسكن

4 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar /الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-عقاري-بنسبة-فائدة-مخفضة

5 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لشراء-مسكن-جديد-جاهز-

6 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 201/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-بنسبة-فائدة-مخفضة-لشراء-مسكن-جماعي-جاهز

7 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لتوسيع-مسكن

8 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لشراء-مسكن-لدى-أحد-الأفراد

9 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لبناء-مسكن-فردي

10 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-بنسبة-فائدة-مخفضة-لبناء-مسكن---ريفي

11 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-لشراء-مسكن-ترقوي-بصيغة-البيع-على-المخطط ،

12 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية/قرض-بنسبة-فائدة-مخفضة-لشراء-مسكن-جماعي-بصيغة-البيع-على-مخطط

13 - الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: 2017/05/07:

http://www.bna.dz/index.php/ar/الخدمات-البنكية-للأفراد/القروض-العقارية