

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير

قسم العلوم الاقتصادية



مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

الشعبة: العلوم الاقتصادية. التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي.

دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن.

دراسة حالة بنك التنمية المحلية بولاية مستغانم.

تحت إشراف الأستاذ:

دقيش مختار

مقدمة من طرف الطالبة:

براهمي فيروز

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الاسم واللقب	الرتبة	عن الجامعة
رئيسا	نورين مولود	أستاذ محاضراً	جامعة مستغانم
مقررا	دقيش مختار	أستاذ محاضر	جامعة مستغانم
مناقشا	بلهادف رحمة	أستاذ مساعد أ	جامعة مستغانم

السنة الجامعية: 2017/2018.

الإهداء:

أهدي هذا العمل المتواضع وثمرته جهدي إلى أعز ما في الوجود التي تشرق الشمس على ابتسامتها التي غمرتني بدفئها وحنانها التي أضاءت وما زالت تضيء، دربي، إلى من ظلت دعواتها ترافقني طوال حياتي وانتظرت تخرجي، رمز الحنان والتربية إلى أمي الغالية حفظها الله ورعاها.

إلى من كان سندي في الحياة الذي زرع فينا العزم والإرادة، إلى من ضحى وتعب من أجل تربيتنا الذي لو مدحته الدهر كله ما استطعت أن أوفي بحقه من العطاء، إلى أبي الغالي حفظه الله ورعاها.

إلى من جمعهم معي ظلمة الرحم، إلى القلوب التي تفيض حنانا وحبا إلى إخوتي.

إلى كل من جمعني بهم صلة الصداقة.

الشكر:

نحمد الله تعالى ونشكره على ما أنعم به علينا من فضل وتوفيق ومنحنا العلم والمعرفة، والقدرة على إتمام هذا الجهد المتواضع، ثم الشكر لكل إنسان أمدنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

يشرفنا أن نتقدم بجزيل الشكر والتقدير للأستاذ الفاضل المشرف "دقيش مختار" على قبوله الإشراف على هذا البحث، بالرغم من ثقل المسؤولية الملقاة على عاتقه وكثرة مشاغله لسداد نصحه وإرشاده، فقد كان منبعاً للعطاء ونعم المشرف والموجه وحافظاً لإتمام هذا العمل المتواضع، وإلى لجنة المناقشة التي خصت من وقتها الثمين لدراسة هذا البحث ومناقشته.

وإلى كل الأساتذة الذين لم يدخلوا علينا بالنصح والتوجيه.

كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لكل موظفي بنك التنمية المحلية لوكالة مستغانم ظهرة، خاصة رئيس دائرة المراقبة الدائمة "طلعة أمين" الذي ساعدني كثيراً في إنجاز الدراسة الميدانية.

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر
I	فهرس المحتويات
IV	قائمة الجداول
V	قائمة الأشكال
VI	قائمة الاختصارات والرموز
02	المقدمة
	الفصل الأول: مدخل عام للبنوك والتمويل البنكي.
07	تمهيد
08	المبحث الأول: مفاهيم حول البنوك.
08	المطلب الأول: نشأة البنوك وتعريفها.
09	المطلب الثاني: أهداف البنوك وأهميتها.
10	المطلب الثالث: خدمات البنوك والمبادئ العامة لإدارتها.
12	المبحث الثاني: ماهية البنوك التجارية.
12	المطلب الأول: نشأة وتطور البنوك التجارية.
13	المطلب الثاني: تعريف البنوك التجارية ووظائفها.
16	المطلب الثالث: أنواع البنوك التجارية وخصائصها.
18	المطلب الرابع: أهداف البنوك التجارية وأهميتها.
21	المبحث الثالث: التمويل البنكي.
21	المطلب الأول: مفهوم التمويل أنواعه وأهميته.
22	المطلب الثاني: مصادر التمويل وخصائصها.

26	المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها.
29	خلاصة الفصل.
	الفصل الثاني: الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر.
31	تمهيد
32	المبحث الأول: حركية قطاع السكن في الجزائر.
32	المطلب الأول: تطور قطاع البناء والأشغال العمومية.
35	المطلب الثاني: تطور قطاع السكن في الجزائر.
36	المطلب الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل السكني في الجزائر.
38	المبحث الثاني: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن وشروط الاستفادة منها.
38	المطلب الأول: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن.
40	المطلب الثاني: شروط الاستفادة من الصيغ الجديدة للسكن.
43	خلاصة الفصل.
	الفصل الثالث: دور بنك التنمية المحلية في تمويل الصيغ الجديدة للسكن.
45	تمهيد
46	المبحث الأول: تقديم بنك التنمية المحلية.
46	المطلب الأول: نشأة وتعريف بنك التنمية وتعريفه وعملياته.
47	المطلب الثاني: صلاحيات المديرين أو الأقسام داخل البنك.
48	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية.
50	المطلب الرابع: أهداف ومهام بنك التنمية المحلية.
51	المبحث الثاني: أنواع وإجراءات منح القروض في البنك.
51	المطلب الأول: أهمية القروض في نظر البنك وأنواعها.
53	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض وآثارها.
54	المبحث الثالث: تمويل صيغ السكن الجديدة في البنك.
54	المطلب الأول: القرض العقاري لبنك التنمية المحلية.

56	المطلب الثاني: دراسة حالة ملف القرض العقاري.
59	المطلب الثالث: مراحل اتخاذ القرار.
61	المطلب الرابع: تقسيم القروض العقارية.
64	خلاصة الفصل.
66	الخاتمة.
70	قائمة المصادر والمراجع.
	قائمة الملاحق.
	ملخص.

قائمة الجداول:

الصفحة.	عنوان الجدول.	رقم الجدول.
33	بعض المؤشرات الاقتصادية حول مكانة قطاع البناء والأشغال العمومية داخل المنظومة الاقتصادية الجزائرية.	(01-II)
56	تطور معدلات الفائدة لبنك التنمية المحلية.	(02-III)
61	عدد القروض والمبالغ الموزعة خلال الفترة [2016-2014].	(03-III)

قائمة الأشكال:

الصفحة.	عنوان الشكل.	رقم الشكل.
15	وظائف البنوك التجارية.	(01-I)
34	تطور إنتاجية قطاع البناء والأشغال العمومية من سنة 2006م إلى 2013م.	(02-II)
35	تطور عدد مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر من سنة 2006 إلى 2013م.	(03-II)
62	تطور نسبة عدد القروض الموزعة من سنة 2014م إلى 2016م.	(04-III)
63	تطور نسبة مبالغ القروض الموزعة من سنة 2014م إلى 2016م.	(05-III)

قائمة الاختصارات والرموز:

الاختصارات والرموز.	الدلالة.
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire. شركة إعادة التمويل الرهني.
SGCI	Société de Garantie de Crédit Immobilier. شركة ضمان القرض العقاري.
BNA	Banque Nationale d'Algérie. البنك الوطني الجزائري.
BADR	Banque de Développement Agricole et Rural. بنك الفلاحة والتنمية الريفية.
BDL	Banque de Développement Local. بنك التنمية المحلية.
BEA	Banque étrangère Algérie. البنك الجزائري الخارجي.
CNEP	La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
CPA	Crédit Populaire d'Algérie. القرض الشعبي الجزائري.
SAA	Société d'Algérie Assurance. الشركة الوطنية للتأمينات.
CAA	Compagnie d'Assurance Algérienne. الشركة الجزائرية للتأمينات.
CAAR	Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance. الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين.
CAAT	Compagnie Algérienne d'Assurance de transport. الشركة الجزائرية للتأمينات النقل.

مقدمة عامة

مقدمة عامة:

تعد المؤسسات المالية والبنكية لأي دولة مقياسا لتقدمها أو تأخرها، ونظرا لما لها علاقة كبيرة في تنشيط الاقتصاد في جميع المجالات، حيث تعتبر البنوك بصفة عامة والبنوك التجارية بصفة خاصة الركيزة الأساسية لأي نظام مالي، ونظرا لدورها المحوري والفعال الذي تلعبه في تحريك الأموال والتقليل من ظاهرة الاكتناز، ومن أهم ما تتميز به البنوك التجارية عن غيرها هي قبول الودائع بكل أنواعها وتوظيف جزء كبير من تلك الودائع في شكل قروض، مما يجعلها على استعداد لدفع هذه الأموال إلى أصحابها في أي وقت، لذا أصبحت تحتل مركزا حيويا في النظم الاقتصادية الحديثة بما تضطلع به من وظائف وما تزاوله من نشاط باعتبارها الوسيط بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي، وذلك من خلال تمويلها للمشاريع الاقتصادية، فهي تسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن بأقل نفقة ممكنة.

إن التطور الذي عرفه قطاع البناء والأشغال العمومية وقطاع السكن يعتبر إحدى السمات الهامة، حيث ظهر هذا التطور لضرورة الحاجة إليه، والاهتمام المتزايد به من خلال مختلف البرامج المسطرة والمشاريع المنجزة خصوصا في مجال السكن. حيث شهدت الجزائر مشكلة السكن خاصة في العشرية الأخيرة التي أدت بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، ويهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول على سكن، اتجهت الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول عليه بحسب دخل الفرد، وذلك لتمكين العائلات من العيش في سكن لائق كل حسب قدراتهم، بالإضافة إلى الشروط التي فرضتها للاستفادة منه، كما لجأت إلى البنوك التجارية من أجل الحصول على التمويل اللازم لحل هذا المشكل. وذلك عن طريق تقديم القروض العقارية.

ومن بين البنوك التي تقوم بعملية تمويل الصيغ الجديدة للسكن بنك التنمية المحلية الذي يعتبر مؤسسة قائمة على تمويل السكن، وهذا التمويل تقدمه في شكل قروض عقارية.

الإشكالية:

على ضوء ما سبق يمكننا طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

— ما الدور الذي تقوم به البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن؟

ومن خلال الإشكالية السابقة يمكن إجابة عنها بطرح مجموعة من الأسئلة الفرعية التالية:

— ماذا نعني بالبنوك؟ وما هي أهدافها؟ وفيما تتمثل أهميتها؟

— ما هي الإجراءات المتبعة في تمويل السكن؟

— ما مدى مساهمة البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن؟

فرضيات الدراسة:

للإجابة على الإشكالية الرئيسية ارتأينا وضع الفرضيات التالية:

- للبنوك دور كبير في الوساطة المالية بين أصحاب الفائض المالي وأصحاب العجز المالي.
- تلعب البنوك التجارية دورا أساسيا في تفعيل حركية النشاط الاقتصادي، من خلال قبول الودائع ومنح الائتمان.
- يساهم بنك التنمية المحلية بتمويل الصيغ الجديدة للسكن عن طريق منح القروض العقارية.

أسباب اختيار الموضوع:

هناك أسباب دفعتنا لدراسة هذا الموضوع والمتمثلة فيما يلي:

- طبيعة الموضوع تتماشى مع التخصص.
- أهمية الموضوع كون السكن أصبح قطاع مهم وحساس، إذ يعتبر حاجة ضرورية بالنسبة للفرد والمجتمع.
- الرغبة في معرفة دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن.

أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق العديد من الأهداف ومن أبرزها:

- التعرف على دور البنوك في دعم طالبي السكنات.
- معرفة أنواع الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر للحد من مشكلة السكن.
- دراسة كيفية تمويل الصيغ الجديدة للسكن من طرف بنك التنمية المحلية.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية البحث في: تسليط الضوء على سبيل تمويل السكنات في الجزائر.

- يعد قطاع السكن من المواضيع التي تؤثر على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة في حالة عدم الاهتمام بهذا القطاع.
- تظهر أهمية الموضوع من خلال الدراسة لبنك التنمية المحلية بوكالة مستغانم وذلك عن طريق دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن.

حدود الدراسة:

بالنسبة للحدود المكانية تم إجراء الدراسة الميدانية على مستوى بنك التنمية المحلية بوكالة مستغانم ظهرة.

أما بالنسبة للحدود الزمنية: فكانت خلال الفترة الممتدة بين شهر مارس وأفريل 2018.

منهج الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة والتحقق من صحة الفرضيات اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي لإبراز بعض الجوانب والمفاهيم، كما اعتمدنا أيضا على المنهج التحليلي قصد التعرف على المستجدات المتعلقة بقطاع السكن والإجراءات المتخذة في تمويل السكن.

وأخيرا اعتمدنا على منهج دراسة الحالة حيث ركزنا الاهتمام على حالة بنك التنمية المحلية بوكالة مستغانم، وهذا من أجل إبراز أهم القروض المعروفة في الوكالة وتبيان دورها في تمويل الصيغ الجديدة للسكن وكيفية دراسة ملف القرض.

تقسيمات الدراسة:

من أجل معالجة موضوع الدراسة قمنا بتقسيم البحث إلى ثلاثة فصول، فصلين نظريين وفصل تطبيقي:

الفصل الأول الذي تناول مدخل عام للبنوك والتمويل البنكي حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تضمن المبحث الأول مفاهيم حول البنوك، أما المبحث الثاني فتمثل في ماهية البنوك التجارية وتعرضنا في المبحث الثالث إلى التمويل.

بينما الفصل الثاني فقد خصص للصيغ الجديدة للسكن في الجزائر، الذي يشمل مبحثين: المبحث الأول يتمثل في حركية قطاع السكن في الجزائر، والمبحث الثاني فخصص لتقسيمات الصيغ الجديدة للسكن وشروط الاستفادة منها.

أما بالنسبة للفصل الثالث فتم التطرق إلى دور بنك التنمية المحلية في تمويل الصيغ الجديدة للسكن وذلك من خلال ثلاثة مباحث، تضمن المبحث الأول تقديم بنك التنمية المحلية، وفي المبحث الثاني تناولنا أنواع وإجراءات منح القروض في البنك، والمبحث الثالث: تمويل صيغ السكن الجديدة في البنك.

الدراسات السابقة:

— قسمية مفيدة، دور البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2012-2013، وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية: ما الدور الذي تقوم به البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؟ وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:

- ارتباط قطاع السكن ارتباطا قويا بقطاع النظام البنكي.
- الاعتماد على موارد الدولة مع المشاركة الضئيلة للقطاع الخاص فيما يتعلق بإنجاز المساكن.
- رداءة نوعية المساكن المعروضة مع ارتفاع أسعار تداولها.

ولقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي.

- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة باتنة، 2013-2014، وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية: ما هو دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟، وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:
- إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية.
 - في إطار رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك، حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت إلى 80%، للانطلاق في منح قرض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض في الفترة (2010/2014).

ولقد غلب على هذا البحث المنهج الاستنباطي والاستقرائي.

- بن خبشاش محمود، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن-دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة ضمن نيل شهادة ماستر في علوم التسيير، جامعة أم البواقي، 2015-2016، وقد حاولت الدراسة معالجة الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن؟

وتوصلت الدراسة إلى بعض النتائج وهي كالآتي:

- على الرغم من زيادة مساهمة البنوك التجارية في تمويل القطاع السكني إلا أنها تعتبر ضئيلة مقارنة بمراد الدولة المخصصة في هذا المجال.
- عدم مقدرة الدولة على مواجهة الطلب المتزايد على السكنات والممولة من طرف الخزينة العامة.

ولقد غلب على هذا البحث المنهج الوصفي والتحليلي.

صعوبات الدراسة:

- قلة المراجع في الموضوع.
- صعوبة الترجمة بالنسبة للجزء التطبيقي وذلك لاستعمال اللغة الأجنبية في البنوك الجزائرية.

الفصل الأول: مدخل عام للبنوك والتمويل البنكي.

تمهيد:

تعتبر البنوك على اختلاف أشكالها، والبنوك التجارية على وجه الخصوص إحدى أدوات النظام الاقتصادي الهامة في العصر الحديث، ولا يمكن لأي نظام اقتصادي أن ينمو ويزدهر دون الاستعانة بها.

حيث تلعب البنوك التجارية دوراً رئيسياً في تطوير حركة النشاط الاقتصادي وذلك من خلال ما تقدمه هذه البنوك من خدمات مصرفية هامة للأفراد والمؤسسات هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح بأقل نفقة ممكنة.

يعتبر التمويل عنصر أساسياً لتحقيق الأهداف المسطرة، حيث يعد دواء للعجز الذي يعاني منه القطاع الاقتصادي.

سنتناول في هذا الفصل مدخل عام للبنوك وذلك وفق ثلاثة مباحث:

- مفاهيم حول البنوك.
- ماهية البنوك التجارية.
- التمويل البنكي.

المبحث الأول: مفاهيم حول البنوك.

إن حاجة الإنسان إلى إيجاد أماكن أمنية لحفظ أمواله، واستثمارها دفعته إلى التفكير في إقامة مؤسسات خاصة لهذه الغايات، وكانت هذه المؤسسات تتقاضى فائدة على الأموال المودعة لديها، ومع تعاضم دور هذه المؤسسات امتد نطاق أعمالها المالية بصورة لم يسبق لها مثيل.

المطلب الأول: نشأة البنوك وتعريفها.

أولاً: نشأة البنوك.

إن البدايات الأولى للعمليات البنكية ترقى إلى عهد بابل في الألف الرابع قبل الميلاد أما الإغريق فقد عرفوا قبل الميلاد بأربعة قرون بديلاً للعمليات التي تزاولها البنوك المعاصرة كتبادل العملات وحفظ الودائع ومنح القروض، أما فكرة الاتجار بالنقود فقد بدأت في العصور الوسطى بفكرة الصراف (الصيرفي) الذي يكتسب دخله من مبادلة العملاء سواء كانت عمالات أجنبية أو محلية.

أما البنوك شكلها الحالي، فقد ظهرت في الفترة الأخيرة من القرون الوسطى القرن الثالث عشر الرابع بعد ازدهار المدن الإيطالية خاصة جلوة وفلورنسة على أثر الحروب الصليبية فقد كانت تلك الحروب تستلزم نفقات طائلة لغرض تجهيز الجيوش كما أن العائدين منها من المحاربين، قد جلبوا معهم خيرات كثيرة سواء عن طريق النهب أو الشراء وترتب على كل هذا تكديس الثروات ونمو متزايداً للفعاليات المصرفية و كان التاجر المصرفي من الأكثر المستفيدين من هذا التحول الكبير وقد قضت ضرورة التعامل بشيوع فكرة قبول الودائع للمحافظة عليها من الضياع مقابل شهادات اسمية.

لم يكتف الصيرافة بمجرد قبول الودائع فقد عملوا على استثمار أموالهم الخاصة بإقراضها للغير مقابل فائدة وقد حققوا من وراء ذلك أرباحاً طائلة. وهكذا تطورت الممارسات المالية حتى وصولها إلى بنك.

وأقدم بنك حمل هذا الاسم في التاريخ هو بنك برشلونة 1401 كان يقبل الودائع ويخصم الكمبيالات، أما أقدم بنك حكومي فقد تأسس في البندقية فينسيا 1587 وجاء بعد ذلك بنك أمستردام عام 1609 الذي أنشأته بلدية أمستردام لكي ترعى حسن تسييره وتضمن ودائعه.

هكذا أنشأت البنوك بفعل الحاجة لتسهيل المعاملات على أساس الأجل والثقة¹.

ثانياً: تعريف البنوك.

إن كلمة "بنك" (بالفرنسية: Banque وبالإنجليزية: Bank) مشتقة لغوياً من كلمة "BANCA" باللاتينية، وكلمة "BANCO" بالإيطالية وهي تعني في كلا الحالتين الطاولة، وكان يقصد بها في البداية المصطبة التي يجلس

¹ شاكركزويبي، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2008، ص 25، 26، 27.

عليها الصرافون لتحويل العملة، حيث عليها كان الصاغة والصيارفة خاصة في إيطاليا يمارسون عملهم المتمثل في الاتجار بالنقود بالجلوس على الطاولات في الموائى والأماكن العامة، ثم تطور المعنى بعد ذلك ليقتصد بتلك الكلمة المنضدة التي يتم فوقها عد وتبادل العملات، ثم أصبحت في النهاية تعني المكان الذي توجد فيه تلك المنضدة أي البنك بالمفهوم الحديث، وأصبحت هذه الكلمة مستعملة في معظم اللغات.

أما المفهوم الاقتصادي للبنك: فهو المؤسسة التي تتوسط بين طرفين لديهما إمكانيات أو حاجات متقابلة مختلفة، يقوم البنك بجمعها أو توصيلها أو تنميتها بهدف تحقيق فائدة للطرفين مقابل ربح مناسب.

إذن فالبنك، وسيط مالي يمارس نشاطه من خلال النشاط البنكي الذي يفترض وجود طرفين، والهدف هو تقديم الخدمة لهما، والمقابل هو تحقيق أرباح مقابل هذه الوساطة أو الخدمة.¹

البنوك هي مؤسسات مالية يلتقي فيها عرض النقود والطلب عليها، فيما عرفت كونها منشآت هدفها الرئيسي قبول الودائع والاقتراض وتقديم خدمات أخرى، أو أنها منشآت تقبل النقود كودائع وتحترم طلبات مودعها في سحبها، وتمنح القروض أو استثمار الودائع الزائدة.²

البنوك: هي منظمات تعمل كوسيط مالي بين فئتين في المجتمع الفئة الأولى لديها فائض من الأموال ترغب بزيادته والمحافظة عليه، والفئة الثانية تحتاج إلى أموال لغرض استثمارها أو تشغيلها أو كلاهما معا.³

البنك هو المؤسسة التي تتوسط بين طرفين لديهما إمكانيات أو حاجات متقابلة مختلفة، يقوم البنك بتميرها أو جمعها أو توصيلها أو تنميتها أو تنفيذها للوصول إلى هدف أفضل ولقاء ربح مناسب.⁴

المطلب الثاني: أهداف البنوك وأهميتها.

أولاً: أهداف البنوك.

يسعى البنك كغيره من منظمات الأعمال إلى تحقيق جملة من الأهداف منها:

1- الأهداف الاستراتيجية:

— امتلاك القدرة التنافسية، باعتبار أن هذا الهدف الاستراتيجي هو وسيلة استراتيجية تسمح له بمجاهاة والحفاظ على المكانة ضمن السوق البنكية التي تتسم باحترام المنافسة بين البنوك. ويقصد بالقدرة التنافسية للبنك الوضع الذي يتيح له التعامل مع مختلف الأسواق البنكية مع عناصر البيئة المحيطة به بصورة أفضل من منافسيه، بمعنى أن تنافسية المصرف تعبر عن مدى قدرة المصرف على الأداء بطريقة يعجز منافسيه عن القيام بمثلها.⁵

¹ سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 9.

² د-رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود والبنوك، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2000، ص 67.

³ طلال الحجاوي، SWOT لتقييم المصارف التجارية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة العربية، عمان-الأردن، 2014، ص 76.

⁴ جعفر الجزار، البنوك في العالم، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، بيروت-لبنان، 1993، ص 70.

⁵ فضيل فارس، التقنيات البنكية، مطبعة أموساك رشيد، الطبعة الأولى، الجزائر العاصمة، 2013، ص 31.

— يهدف البنك إلى توسيع نشاطه من خلال الانتشار المدروس، وذلك عبر فتح المزيد من الوكالات لتمس أنشطته وتوسيع تقديم مختلف خدماته ومن ثم زيادة عدد الزبائن وتنوعهم في الدولة الأصلية التي يتواجد بها ويمارس فيها أعماله البنكية.

— توسيع النشاط خارج الدولة الأصلية من خلال تكريس التدويل البنكي-امتداد الأنشطة البنكية-هو ما يعني ممارسة العمل البنكي في السوق البنكية العالمية ويكون ذلك من خلال التواصل مع البنوك المرسله كخطوة أولى ثم فتح مكاتب تمثيلية، ثم إنشاء البنوك التابعة ثم فروع هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك إمكانية التوسع عن طريق ممارسة العمل البنكي الإلكتروني أو الصيرفة الإلكترونية كمرادف.

— يمكن أن يطمح البنك إلى الاستثمار في نشاطات أخرى غير العمل البنكي.¹

2- الأهداف المالية:

— استمرار تحقيق الأرباح، فالبنك يسعى إلى تحقيق وتعظيم الأرباح.

— تعظيم معدل الفائدة على الاستثمار.

— المحافظة على بنية معقولة من السيولة أي وجود قدر كافي منها بحوزة البنك تكفيه لمواجهة التزاماته تجاه العملاء في كل الأوقات ومختلف الديون المستحقة.

1- الأهداف الإنتاجية:

— تحسين الخدمات المصرفية وتطويرها لمواجهة متطلبات العملاء.

— تخفيض تكاليف الخدمات المصرفية المقدمة.

— تقليل الوقت الضائع.

— الأهداف الخاصة بالبقاء والاستمرار والمحافظة على موارده المالية والبشرية.

— الأهداف الاجتماعية والبيئية مثل تحقيق مستويات مرضية من العوائد أو الخدمات لأطراف التعامل الداخلي والخارجي.²

ثانياً: أهمية البنوك.

تظهر أهمية البنوك في العصر الحديث بأدائها أرسدة ضخمة من الودائع الصغيرة على مستوى الوفورات المحققة من الحجم الكبير وذلك كما يلي:

1- بدون هذه الوساطة يتعين على صاحب المال أن يجد المستثمر المطلوب والعكس بشروط والمدة الملائمة للثنيين.

2- بدون المصارف تكون المخاطرة أكبر لاقتصاد المشاركة على مشروع واحد.

¹ فضيل فارس، مرجع سبق ذكره، ص 32.

² إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2017، ص 163، 164.

- 3- نظرا لتنوع استثمارات المصارف فإنها توزع المخاطر مما يجعل في الإمكان الدخول في مشاريع ذات مخاطر عالية.
- 4- يمكن للمصارف نظرا لكبر حجم الأرصدة أن تدخل في مشاريع طويلة الأجل.
- 5- إن وساطة البنوك تزيد من سيولة الاقتصاد بتقديم أصول قريبة من النقود تدر عائدا مما يقلل الطلب على النقود.
- 6- بتقديم أصول مالية متنوعة المخاطر مختلفة، وعائد مختلف، وشروط مختلفة للمستثمرين فإنها تستوعب جميع الرغبات وتستجيب لها.
- 7- تشجيع الأسواق الأولية، التي تستثمر وتصدر الأصول المالية التي يحجم عنها الأفراد خوفا من المخاطرة.¹
- 8- تلعب البنوك دورا مهما في التنمية الاقتصادية من خلال تقديمها للقروض بعد أن يقتنع البنك من الهدف والغاية من القروض الذي يطلبه العميل، بحيث يؤدي إلى تحقيق مصلحة اقتصادية للعميل وللمجتمع على حد سواء.
- 9- من خلال قيام البنوك في المشاركة في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها ضمن القانون.
- 10- تقديم الاستشارات المالية للعملاء كعمل دراسات جدوى اقتصادية.
- 11- تساهم البنوك في تنمية الأسواق والمؤسسات المالية، كما تلعب البنوك دورا مهما في التخفيف من مشكلة البطالة من خلال التوظيف المباشر.²

المطلب الثالث: خدمات البنوك والمبادئ العامة لإدارتها.

أولا: الخدمات التي تقدمها البنوك.

تتصف الخدمات التي يقدمها البنك بالأمان والتكامل لخدمة العملاء وتوفير كافة احتياجاتهم المالية ويمكن تلخيص هذه الخدمات التي يقوم البنك بتقديمها كالتالي:

- 1- تقديم الخدمات المالية إلى المستهلكين ومالكي الأعمال الخاصة وإلى الحكومات من خلال فتح الحسابات المصرفية لهذه الوحدات يمارس خدمات تحويل الأموال، يعد مكان لإيداع النقود وضمان الودائع وواسطة فعالة لدفع المستحقات وقوائم البيع ومصدر للتمويل لمختلف المشتريات المحلية والخارجية.
- 2- تقديم خدمات المستهلك وخاصة المعرفة ويساهم في توظيف الأموال وتقديم الحلول لتنوع مصادر التمويل للمنشآت، وفي الوقت نفسه فإن خدمات المستهلك تقترح طرق لتوظيف الودائع.
- 3- المساهمة في التبادل الاقتصادي من خلال نظام الدفع وفتح الاعتمادات الدولية فإن البنك يساهم في تدفق الأموال بين المتعاملين في الدولة الواحدة بين دول العالم، وبدون وجود هذا النظام فإن التبادل الاقتصادي العالمي يتغير إضافة إلى ذلك فإن البنك ومؤسسات الأعمال تأخذ بالاعتبار الأرباح والكفاءة والتأثير على المالكين والمجتمع والخدمات المالية للقطاع بصورة كاملة.

¹ محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2016، ص 18.

² سامر بطرس جلدة، النقود والبنوك، دار البداية ناشرون وموزعون، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2009، ص 92، 91.

4- مساهمة البنك في المجتمع من خلال تقديم الخدمات للسكان ومنظمات الأعمال وتقديم الخدمات الاجتماعية والتوظيف والرعاية للأحداث الثقافية والتعليم والكتب.¹

ثانياً: المبادئ العامة في إدارة البنك.

المقصود هنا هو كيف يدير البنك أرصدة أو أصوله ومطلوباته من أجل الحصول على الربح الأعظم الممكن، أن مدير البنك لديه أربعة اهتمامات أولية.

الاهتمام الأول: هو التأكد من أن البنك يمتلك كمية كافية من النقد وهو جاهز للدفع للمودعين عندما يكون هناك تدفق بالودائع إلى خارج البنك وذلك عندما تفقد الودائع لأن المودعين قاموا بسحوبات وطلب دفع، وللاحتفاظ بكمية كافية من النقد تحت اليد، فإن البنك يجب أن يدخل في إدارة السيولة أي اكتساب أرصدة سائلة كافية لمواجهة مسؤوليات البنك تجاه المودعين.

الاهتمام الثاني: أن مدير البنك يجب أن ينفذ أو يحقق مستوى منخفض مقبول من الخطر وذلك خلال اكتساب أرصدة تتصف بكونها ذات معدل منخفض التخلف عن الدفع ومن خلال تنويع الأرصدة التي يحتفظ بها البنك وهذا ما يسمى بإدارة الأرصدة أو الأصول الاهتمام الثالث: وهو أن البنك يجب أن يكتسب أموالاً عند كلفة منخفضة وهذا ما يدعى بإدارة المطلوبات.

الاهتمام الرابع: وهو أن مدير البنك يجب أن يقرر كمية رأى المال التي يجب أن يستمر بالمحافظة عليها وبعد ذلك يكتسب رأس المال المطلوب وهذا ما يدعى بإدارة كفاية رأس المال وحتى نفهم إدارة البنك والمؤسسات المالية الأخرى على نحو جيد جداً، فإن علينا أن نذهب إلى ما هو أبعد من المبادئ العامة في إدارة الأرصدة والمطلوبات وننظر بتفاصيل أكثر كيفية قيام المؤسسة المالية بإدارة أرصدها أو أصولها.²

المبحث الثاني: ماهية البنوك التجارية.

تعتبر البنوك التجارية من أهم أنواع البنوك، وأكثرها نشاطاً، وترتبط بها أوسع العمليات المصرفية، إذ أن معظم الودائع تتركز لديها، كما أن معظم القروض تمنح من خلالها، وتؤدي معظم الخدمات عن طريقها.

المطلب الأول: نشأة وتطور البنوك التجارية.

يعود الأصل التاريخي لنشأة البنوك التجارية إلى عملية حفظ النقود التي كان يقوم بها بعض الصيغ كعمل إضافي وفرعي بجانب أعمالهم الرئيسية في صنع المجوهرات والتجارة فيها.³

¹ دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2012، ص 36، 37.

² محمد صالح القرشي، اقتصاديات النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مكتبة إثناء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2009، ص 38، 39.

³ عبد الوهاب يوسف أحمد، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2008، ص 148.

ولقد نشأت عملية حفظ النقود عند طائفة الصيغ بالذات لاملاكهم خزائن قوية من الصلب يحفظوا فيها بضائعهم النفسية.

وعندما يتسلم الصائغ وديعة يسلم صاحبها إيصال يحمل مقدارها وعند طلبها يتسلم الصائغ هذا الإيصال ومن ثم يحصل على الرسم أو عمولة من المودع نظير خدماته في عملية حفظ النقود.

وبمرور الزمن وعن طريق التجارب الفعلية اكتشف الصيغ أنه بعد تصفية عمليات السحب والإيداع اليومية تبقى في خزائهم وبصفة مستمرة نسبة كبيرة من النقود المودعة إليهم طول أيام السنة عاطلة.

فبدأ من إقراض هذا الجزء المتبقي من الودائع للتجار والمقترضين بفوائد. فوجد الصياغ عملية قبول الودائع وإقراضها بفائدة عملية مربحة. فبدؤوا في توسيع دائرة أعمالهم في عملية حفظ النقود وذلك بابتكار وسائل تكفل لهم زيادة الأموال المودعة لديهم.¹

في مرحلة لاحقة أصبح بالإمكان نقل المال المودع لدى الصاغة من شخص إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى بواسطة كتاب خطي مميز يأمر بموجبه المودع الصائغ بدفع المبلغ لشخص آخر، وفي حال كان المستفيد من الأمر يرغب بإبقاء المبلغ لدى الصائغ فإن التوقيع على شهادة الإيداع أصبحت تكفي لتحويل ملكية الوديعة من المودع الأصلي إلى المودع الجديد.²

المطلب الثاني: تعريف البنوك التجارية ووظائفها.

أولاً: تعريف البنوك التجارية.

البنوك التجارية Commercial Banks أو كما تسمى في بعض الدول ببنوك الودائع Deposits Banks لها تعريفات متعددة منها:

- أنها مؤسسات ائتمانية غير متخصصة في نشاط اقتصادي معين-زراعي أو صناعي أو عقاري-وتقوم بتلقي الودائع القابلة للسحب عند الطلب والقصيرة الأجل وتقديم الائتمان قصيرة الأجل إلى القطاعات الاقتصادية المختلفة.³
- هي عبارة عن مؤسسة أو منشأة هدفها المتاجرة بالنقود التي تحصل عليها من الغير على شكل ودائع أو قروض، لتعيد استخدامها في مجالات استثمارية متنوعة.⁴

¹عبد الوهاب يوسف أحمد، مرجع سبق ذكره، ص 148.

²محمود حسين الوادي، وآخرون، النقود والمصارف، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2014، ص 102.

³متولي عبد القادر، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الفكر، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2010، ص 57.

⁴فارس رشيد البياعي، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، دار السواقي العلمية للنشر، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2014، ص 12.

– بأنها تلك المؤسسات المالية التي تتعامل في الديون (الودائع المصرفية) التي تكون مقبولة على نطاق واسع في سداد ديون الأفراد الآخرين، لذا فهي المؤسسات التي يتم من خلالها تبادل النقود الحاضرة بالودائع المصرفية ومبادلة الودائع المصرفية بالنقود الحاضرة.¹

ثانياً: وظائف البنوك التجارية.

تقدم البنوك التجارية خدماتها المتعددة في إطار الوظائف التي تقوم بها، ويمكن تقسيم هذه الوظائف إلى:

1- الوظائف التقليدية (الكلاسيكية): فتح الحسابات الجارية وقبول الودائع على اختلاف أنواعها. تشغيل موارد البنك مع مراعاة مبدأ التوفيق بين السيولة والضمان أو الأمن، ومن أهم أشكال التشغيلات ما يلي:

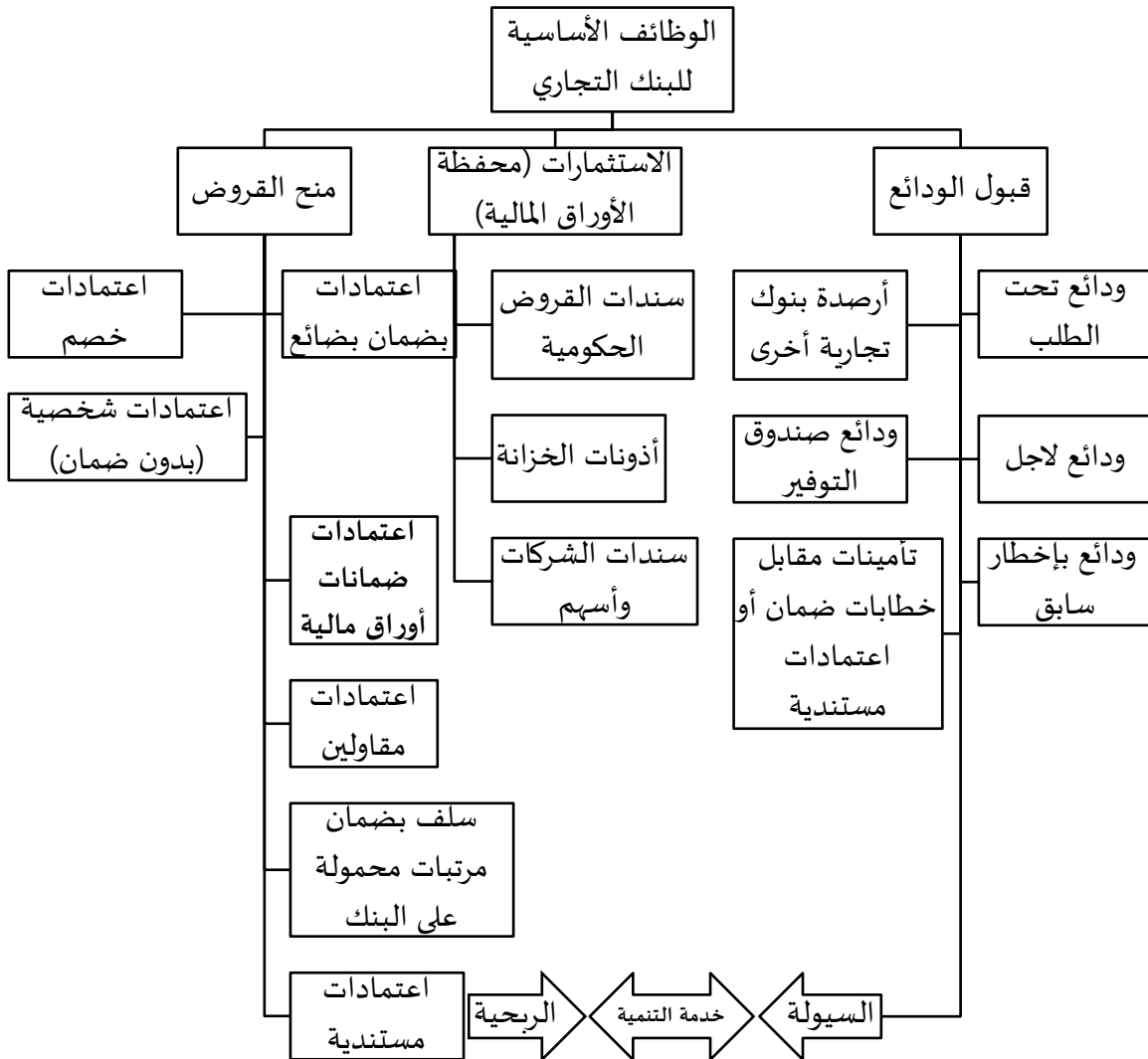
- منح القروض والسلفات المختلفة وفتح الحساب الجاري المدين.
- فتح الاعتمادات المستندية وتحصيل بوالص التحصيل من أجل تمويل التجارة الخارجية.
- التعامل بالأوراق المالية من أسهم وسندات بيعاً وشراءً لمصلحتها أو لمصلحة عملائها.
- تقديم الكفالات المصرفية وخطابات الضمان.
- تأجير الخزائن الحديدية لحفظ المجوهرات والمستندات والأشياء الثمينة.
- فتح مجال للدخار سواء للأفراد أو منشآت الأعمال أو منشآت حكومية من خلال:
- تقديم عوائد جذابة على الودائع أو الأوراق المالية التي تمثل نسبة كبيرة من أصول هذه البنوك.
- التعامل بالعملات الأجنبية بيعاً وشراءً الشيكات السياحية والحوالات الداخلية والخارجية.
- تحميل الشيكات عن طريق المفاصلة وصرف الشيكات المسحوبة عليها.
- تقديم خدمات مالية عالمية وذلك من خلال دخول البنوك التجارية في التجارة والتمويل الدولي، كما يمد البنك الشركات متعددة الجنسيات بالقروض وتقديم التضحية والتحليل الفني للأسواق.
- 2- الوظائف الحديثة: بالإضافة إلى الوظائف الكلاسيكية للبنوك التجارية برزت وظائف أخرى لها، وتطورت مع تطور المعاملات المالية لهذه البنوك، يمكن إيجازها فيما يلي:
- تمويل الإسكان الشخصي من خلال الإقراض العقاري.
- إدارة الأعمال وممتلكات الغير وتقديم الاستشارات الاقتصادية والمالية من خلال دائرة متخصصة.
- المساهمة في خطط التنمية الاقتصادية، ومن هنا يتجاوز البنك الإقراض لأجل قصيرة إلى الإقراض لأجل متوسطة وطويلة نسبياً.²

¹ محب خلة توفيق، الاقتصاد النقدي والمصرفي، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2011، ص 204.

² خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية، داروائل للنشر والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2000، ص 36.

- 3- وظائف أخرى: بالإضافة إلى خدمات المجموعتين السابقتين هناك خدمات في إطار وظائف أخرى تكون في المجتمعات التي تأخذ في مبدأ التخطيط المركزي للاقتصاد (الاقتصاد الموجه) أهمها:
- 1- خدمات وظيفة التوزيع: حيث يتم توزيع كافة الأموال اللازمة للإنتاج وإعادة الإنتاج والنتيجة عن مصادر خارجة عن المشروع نفسه عن طريق البنك، ويتم ذلك عن طريق الطرق الائتمانية، وهذا النشاط في ظل هذا النظام لا تتزاوله إلا البنوك.
- 2- خدمات وظيفة الإشراف والمراقبة: البنوك في هذه المجتمعات هي التي توجه الأموال المتداولة إلى الاستخدامات المناسبة وتتابع هذه الأموال من أنها تستخدم في الوصول إلى الأغراض المسطرة لها، وكذا التأكد من مدى ما حققته استخدامهما من أهداف المشروعات التي تستخدمها.¹
- والشكل التالي يوضح وظائف البنوك التجارية:

الشكل رقم (1-01): مخطط بياني يمثل الوظائف الأساسية للبنوك التجارية.



المصدر: إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2017، ص 249.

¹ إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية، مرجع سبق ذكره، ص 248.

المطلب الثالث: أنواع البنوك التجارية وخصائصها.

أولاً: أنواع البنوك التجارية.

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

أ. من حيث نشاطها ومدى تغطيتها للمناطق الجغرافية:

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

(2) البنوك التجارية المحلية: ويقصد بها تلك البنوك التي يقتصر نشاطها على منطقة جغرافية محدودة نسبية مثل محافظة معينة أو مدينة أو ولاية أو إقليم محدد، وتتميز هذه البنوك بصغر الحجم، كذلك فهي ترتبط بالبيئة المحيطة بها وينعكس ذلك على مجموعة الخدمات المصرفية التي تقوم بتقديمها.

ب. من حيث حجم النشاط:

(1) بنوك الجملة: ويقصد بها تلك البنوك التي تتعامل مع كبار العملاء والمنشآت الكبرى.

(2) بنوك التجزئة: وهي 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 جغرافياً، وتتعامل بأصغر الوحدات المالية قيمة من خلال خلق المنافع الزمنية والمكانية ومنفعة التملك والتعامل للأفراد، وبذلك فإن التجزئة تسعى إلى توزيع خدمات البنك من خلال المستهلك النهائي.¹

ج. من حيث عدد الأفرع:

(1) البنوك ذات الفروع: هي منشآت تتخذ غالباً شكل الشركات المساهمة ولها فروع في كافة الانحاء الهامة من البلاد، تتبع اللامركزية في إدارتها حيث يترك للفرع تدير شؤونه فلا يرجع للمركز الرئيسي للبنك إلا فيما يتعلق بالمسائل الهامة التي ينص عليها في لائحة البنك، وخاصة فيما يتعلق برسم السياسات والمسائل الإدارية المركزية.

يتصف هذا النوع من البنوك، أنه يعمل على النطاق الأهلي ويخضع للقوانين العامة للدولة وليس

لقوانين المحافظات أو الولايات التي تقام فيها الفروع.²

¹ محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لندنيا الطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2007، ص 28، 29.

² سمير محمد عبد العزيز، اقتصاديات وإدارة النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، ص 32.

وتقوم سياسات الإقراض في هذه البنوك على أساس التمييز بين آجال القروض، فهي تمنح قروضا قصيرة الأجل تتراوح فترة استحقاقها من ستة شهور إلى سنة كاملة.

وبشرط أن تستخدم هذه القروض في تمويل رأس المال العامل وحدة لضمان السرعة في استرداد القروض.

(2) بنوك السلاسل: نشأت بنوك السلاسل مع نمو كبير حجم البنوك التجارية، ونمو حجم الأعمال التي تمويلها من أجل تقديم خدماتها إلى مختلف فئات المجتمع.

وهذه البنوك تعد نشاطها من خلال فتح سلسلة متكاملة من الفروع، وهي عبارة عن عدة بنوك منفصلة عن بعضها إداريا، ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة، كما ينسق الأعمال والنشاط بين الوحدات بعضها ببعض، ولا يوجد هذا النوع من البنوك التجارية إلا في الولايات المتحدة الأمريكية.

(3) بنوك المجموعات: هي أشبه بالشركات القابضة التي تتولى إنشاء عدة بنوك أو شركات مالية فتمتلك معظم رأس مالها وتشرف على سياستها وتقوم بتوجيهها.

ولهذا النوع من البنوك طابع احتكاري، وأصبح سمة من سمات العصر.

وقد انتشرت مثل هذه البنوك في الولايات المتحدة ودول غرب أوروبا.

(4) البنوك الفردية: هي منشآت صغيرة يملكها أفراد أو شركات أشخاص، ويقتصر عملها في الغالب على منطقة صغيرة، تتميز عن باقي أنواع البنوك بأنها تقصر توظيف مواردها على أصول بالغة السيولة مثل الأوراق المالية والأوراق التجارية المخصصة، وغير ذلك من الأصول القابلة للتحويل إلى نقود في وقت قصير وبدون خسائر¹.

ثانيا: خصائص البنوك التجارية.

هناك مجموعة من الخصائص تميز بها البنوك التجارية وهي:

- 1- فبالنسبة لمبدأ التدرج: تعتبر مشروعات مصرفية من الدرجة الثانية في التسلسل الرئاسي للجهاز المصرفي، لا يسبقها في ذلك إلا البنك المركزي.
- 2- البنوك التجارية هي مشروعات رأسمالية، هدفها الأساسي تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح بأقل نفقة ممكنة، وذلك بتقديم خدماتها المصرفية أو خلقها نقود الودائع، وهي غالبا ما تكون مملوكة للأفراد أو المشروعات في شكل شركات مساهمة.
- 3- تتميز هذه المؤسسات أيضا بتعدد عملياتها وتنوعها بجانب وظائفها الرئيسية في خلق "نقود الودائع" والهدف من ذلك هو تحقيق قيام النقود بوظائفها، وهي في مقابل ذلك تقوم بتلقي مدخرات الأفراد

¹ سمير محمد عبد العزيز، مرجع سبق ذكره، ص 33.

- ودخولهم في شكل ودائع، ثم تستخدم هذه الودائع في أوجه متعددة تدور غالبا حول عملية الإقراض وتمويل العمليات التجارية قصيرة المدى.¹
- 4- إن استثمار أموال الآخرين في مشروعات تولد أكبر قدر من الربحية يتطلب أن يتم توجيه هذه الاستثمارات إلى مجالات وقطاعات تنطوي على مستويات عالية من المخاطرة واحتمال تعرضها لخسارة كبيرة، وبالتالي على المصرف أن يضمن درجة عالية من الأمان لأموال المودعين.²
- 5- تتميز المصارف التجارية بخاصية توليد ودائع جارية (تحت الطلب) جديدة، من خلال عمليات الإقراض والاستثمار في الأوراق المالية المختلفة، والودائع الجارية الجديدة (المشتقة) بشكل نقود لم تكن موجودة أصلا، وتستمد صفة النقود من كونها قابلة للسحب بصكوك.
- 6- تشكل الودائع الجارية لدى المصارف التجارية مصدرا رئيسيا من مصادر أموالها، وتتصف هذه الودائع بقابلية السحب الفوري عليها دون إشعار مسبق، بينما في المؤسسات المالية الأخرى، الجزء الأكبر، من مصادر أموالها لا يأخذ شكل ودائع ملزمة الدفع حين الطلب، ويترتب على ذلك أن تصبح المصارف التجارية أكثر عرضة إلى المخاطر في عملياتها من المؤسسات الأخرى، مما يفرض عليها التحفظ في أدائها، والحرص من غيرها على التوفيق بين متطلبات السيولة الموجوداتها والربحية.³

المطلب الرابع: أهداف البنوك التجارية وأهميتها.

أولا: أهداف البنوك التجارية.

تتميز المصارف التجارية بمجموعة من الأهداف تميزها عن غيرها من المؤسسات الأخرى والتي يمكن أن نلخصها فيما يلي:

- 1- الربحية: إن من أهداف المصرف التجاري الرئيسية تحقيق عائد ملائم لملاكه، ولكي يحقق المصرف الأرباح لتحقيق الهدف السابق فإن عليه أن يوظف أمواله التي حصل عليها من المصادر المختلفة وأن يقلل نفقاته ما أمكن.

والإيرادات الإجمالية للمصرف تتكون بشكل رئيس من نتائج عمليات الإقراض والاستثمار بالإضافة إلى الأرباح الرأسمالية التي قد يحققها المصرف، أما نفقاته فتتمثل في نفقات إدارية وتشغيلية ونفقات ثابتة تتمثل بالفوائد التي يدفعها المصرف على الودائع، ورغم سلبية التزام المصرف بدفع فوائد على الودائع سواء حققت أرباحا أم لا، إلا أن الاعتماد على أموال الودائع بدل أموال الملاك لتمويل عمليات المصرف يحقق للمصرف حافة صافي الفوائد والتي تتمثل بالفرق بين الفوائد المدفوعة على الودائع والأرباح المتولدة من استثمار تلك الودائع، وهذا يحقق للمصرف هدفه المطلوب وهو زيادة ثروة ملاكته.⁴

¹ منير إسماعيل أبو شاور، أمجد عبد المهدي مساعدة، نقود وبنوك، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2011، ص 183.

² أسعد حميد العلي، إدارة المصارف التجارية، دار الذاكرة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2013، ص 44.

³ رضا صاحب أبو حمد، إدارة المصارف، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2002، ص 20.

⁴ أكرم حداد، مشهور هذلول، النقود والمصارف، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، عمان-الأردن، 2010، ص 147.

2- السيولة: يجب على المصارف التجارية، أن تحتفظ بجزء من أموالها بدرجة من السيولة الكافية لمواجهة السحوبات العادية أو الفجائية لعملاء المصرف.

ويقصد بالسيولة هنا قدرة المصرف التجاري على تحويل جزء من أمواله شبه النقدية إلى نقد وخلال فترة زمنية قصيرة تسمح بمواجهة سحوبات عملاءه وإلا فإن التعرض لنقص تسديد السيولة سيؤدي إلى زعزعة ثقة المودعين بالمصرف وقد يؤدي ذلك إلى تدافع المودعين لسحب أموالهم من المصرف مما يؤدي إلى إفلاسه.

وتتأثر السيولة العامة في المصارف التجارية بدرجة ثبات الودائع في المصرف وتركيبها وسهولة عمليات الاقتراض والاستثمارات الأخرى في المصرف فضلا عن تأثيرات السياسة النقدية والوعي المصرفي والادخاري.¹

3- الأمان أو الضمان: إن أساس كل عملية من عمليات التوظيف لأموال المصرف بغض النظر عن مصادرها هو الثقة بأن الأموال التي يقرضها المصرف سوف تعود إليه في الأجل المتفق عليه، لذا يتوقف إقدام المصرف على منح القروض لمتعامل ما على مدى الثقة التي يوحىها هذا المتعامل إلى المصرف من حيث مكانه مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته وكيفية قيامه بالوفاء بها.² ثم مدى الضمانات التي يكون على استعداد لتقديمها تأميناً للوفاء بتلك التعهدات وهذا يعني أن المصرف يسعى إلى التأكد من أنه يوظف أمواله في نواح مضمونة من حيث الربح ومن حيث قلة المخاطر التي تتعرض لها هذه الأموال.³

4- نمو الموارد: تعتمد البنوك التجارية في تحقيق أهدافها عادة على رأسمالها، وعلى الودائع التي تستقطبها، لأن حجم البنك يقاس عادة بحجم الودائع التي تستطيع جذبها واستقطابها.

5- الحصة في السوق المصرفي: لا يكتفي البنك التجاري عادة بزيادة حجم الودائع التي يتمكن من استقطابها، بل يسعى لأن تكون حصته من السوق المصرفي كبيرة، لأنه كلما كان للبنك التجاري حصة كبيرة في السوق، أعطى له ذلك سمعة وتميزاً تنافسياً.

6- الانتشار الجغرافي: ترى بعض القيادات العليا في كثير من البنوك التجارية، أنه لا بد من الانتشار الجغرافي في كل منطقة تجمع شركات، أو منطقة مدخرات مهما كانت الربحية، ومهما كانت الحصة في السوق المصرفي، لأن تلك القيادات تعتبر أن التواجد في كل مدينة، وكل قرية مسألة ضرورية، ولهذا فإنها تضع أهداف الانتشار الجغرافي في نصب عينيها، حتى ولو كانت بعض الفروع تحقق خسائر.⁴

¹ أكرم حداد، مشهور هذلول، مرجع سبق ذكره، ص 148.

² زياد سليم رمضان، محفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 1996، ص 102.

³ زياد سليم رمضان، محفوظ أحمد جودة، مرجع سبق ذكره، ص 102.

⁴ حسين بني هاني، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الكندي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2014، ص 208.

- 7- كفاءة وفعالية الجهاز الإداري: ترى بعض البنوك التجارية أن الربحية والسيولة والأمان والحصة في السوق المصرفي، أمور غير كافية، ولذلك فإنها تضع أهدافا مرتبطة بكفاءة المديرين والموظفين وبالتطوير للمستقبل، وتهتم بدرجة التزام الموظفين وانسجامهم.
- 8- أهداف ابتكار: فالقيادات الإدارية الكفؤة في البنوك التجارية، لابد وأن تضع أهداف ابتكار، وأهداف الاستعداد للمستقبل، بالإضافة إلى أهداف التشغيل اليومية، حتى تتمكن من منافسة البنوك الأخرى في السوق المصرفي.¹
- 9- أهداف التوظيف: وهي متمثلة بالإقراض والاستثمارات وإجمالي التوظيف ومحفظة القروض منسوبا إلى إجمالي الموارد المتاحة للتوظيف.
- 10- المشاركة في تطوير المجتمع الذي يعمل فيه.
- 11- سمعة المصرف: لابد أن يهتم المصرف بسمعته إذ هي محور تحقيق عدة أهداف.²

ثانيا: أهمية البنوك التجارية.

يكتسي هذا البنك أهمية كبرى في الجهاز المصرفي، وعادة يُعبرُ اصطلاح البنك التجاري عن البنك بشكل عام دون قصد نوع محدد بذاته، كما يحتل ثاني رتبة في هرم هذا الجهاز، وترجع أهمية البنك التجاري لعدة اعتبارات هي:

- البنك التجاري أكبر الوسطاء الماليين وأقدمهم، وأدى هذا السبق الزمني بظهورها قبل بقية المؤسسات المالية إلى تميزها في بعض أنواع مكونات الخصوم، مثل الودائع الجارية على وجه الخصوص والأنواع الأخرى بشكل عام، وعلى الرغم من وجود الودائع الجارية في المؤسسات المالية الأخرى فإن التميز يتضح بارتفاع النسبة.
- كما تتميز بوظائفها التخصصية الأخرى، كفتح الاعتمادات المستندية للزبائن وجلب مختلف الادخارات، وتمويل أنواع عديدة من الاستثمار.
- الدور الهام لها في التأثير على العرض الكلي للنقود، فهي لا تقبل الودائع فقط بل تقوم بإنشائها أيضا، وهي بذلك أكبر الوسطاء الماليين تأثيرا على الاقتصاد، الأمر الذي جعل منها هدفا للسياسات النقدية، ومحل تركيز من طرف البنك المركزي الذي يتولى تنفيذ السياسات ومراقبة البنوك.³

المبحث الثالث: التمويل.

يعتبر التمويل من المواضيع الهامة التي تزيد أهمية في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال، حيث أصبح يشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال.

¹د-حسين بني هاني، مرجع سبق ذكره، ص 209.

²د-سليمان أحمد اللوزي، وآخرون، إدارة البنوك، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 1997، ص 90.

³عبد القادر خليل، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2011، ص 111، 112.

المطلب الأول: مفهوم التمويل وأنواعه وأهميته.

أولاً: مفهوم التمويل.

للتحويل عدة تعاريف فهناك من يعرف التمويل على أنه:

- توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع وتطوير مشروع "خاص وعام" أو كما يعرفه البعض الآخر على أنه: "إمداد المشروع أو المؤسسة على اختلاف أنواعها بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها".¹
- مجموعة الفعاليات التي تؤدي إلى توفير الأموال اللازمة للدفع، والغرض منه تزويد القطاعات الاقتصادية بالأموال اللازمة، لتحقيق أهدافه، وتسديد التزاماته المالية، وتمويل البرامج المقترحة.²

ثانياً: أنواع التمويل.

يمكن النظر للتمويل من عدة زوايا والتي ترصد من خلال أنواع التمويل:

1- من زاوية المدة التي يستغرقها:

- أ- تمويل قصير الأجل: ويقصد به الأموال التي لا تزيد فترة استعمالها عن سنة بالمبالغ النقدية التي تخصص لدفع الأجور وشراء المواد والتوسع الموسمي وغيرها من المدخلات اللازمة لإتمام العملية الإنتاجية والتي يتم تسديدها من الحصيلة المنتظرة للفعاليات الجارية نفسها.
- ب- تمويل متوسط الأجل: وتتراوح مدته من سنتين إلى خمسة سنوات موضوعه في الغالب يخص تمويل المشتريات والمعدات والآلات الخاصة بالربحية والمنتظرة من هذا التمويل والتي يتعين على وفاء القرض.
- ج- تمويل طويل الأجل: ينشأ من الطلب الأموال لتكوين رأس المال الثابت وتزيد مدته عن خمس سنوات.

2- من زاوية مصدرها الحصول عليه: ويقسم إلى:

- أ- تمويل ذاتي: هو وسيلة تحويلية جد هامة وهي أكثر استعمالاً بحيث يسمح لتمويل نشاطها الاستغلالي بنفسها دون اللجوء إلى أي عميل آخر.
- ب- تمويل خارجي: يكون هذا التمويل بلجوء المشروع إلى المدخرات المتاحة في السوق المالية أو عن طريق زيادة رأس مالها بطرح أسهم جديدة في السوق.

3- من زاوية الغرض الذي يستخدم من أجله:

- أ- تمويل الاستغلال: يصنف إلى تلك الأموال المخصصة لمواجهة الاحتياطات والمعاملات قصيرة الأجل والتي تتعلق بتنشيط الدورة الإنتاجية في المؤسسة.
- ب- تمويل الاستثمار: ويتمثل في الأموال المخصصة لمواجهة النفقات التي يترتب عنها خلق طاقة إنتاجية جديدة وتوسيع الطاقة الحالية للمشروع لاقتناء الآلات والتجهيزات وما يلزمها من العمليات التي تؤدي إلى زيادة التكوين الرأسمالي للمشروع.³

¹ د-هيثم محمد الزغبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2000، ص 15.

² د-قتيبة عبد الرحمن العاني، التمويل ووظائفه، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2013، ص 50.

³ يوسف حسن يوسف، التمويل في المؤسسات الاقتصادية، دار التعليم الجامعي للنشر، الإسكندرية، 2012، ص 210، 211، 212.

ثالثاً: أهمية التمويل.

تتمثل أهمية عملية التمويل في:

- تحرير الموارد المالية المتجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها.
- يساعد على انجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي يزداد الدخل الوطني.
- يساهم في تحقيق أهداف المؤسسة كإقتناء واستبدال المعدات.
- يعتبر وسيلة سريعة تستخدمها المؤسسة للخروج من حالة العجز المالي.
- يساهم في ربط الهيئات والمؤسسات المالية على المستوى الدولي.
- المحافظة على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية.
- ضمان استمرارية نشاط المؤسسة ويجنبها أي تعثر أو عسر مالي¹.
- توفير وظائف جديدة تساهم في معالجة البطالة.
- تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تحسين الأوضاع المعيشية لأفراد المجتمع (توفير السكن، العمل...الخدمات العلاجية والتعليمية) بما يساهم في تحقيق الرفاهية لجميع فئات المجتمع².

المطلب الثاني: مصادر التمويل وخصائصها.

أولاً: مصادر التمويل.

يمكن تصنيف مصادر التمويل على أساس مصادر داخلية عن طريق المدخرات المتأتية من الأرباح التي حققها المشروع للوفاء بالتزاماتها المالية أو مصادر خارجية وتكون باستخدام المدخرات المتاحة في السوق المالية لمواجهة احتياجات للتمويل.

1- المصادر الذاتية:

من التعريف الخاصة بالتمويل الذاتي نجد:

- التمويل الذاتي: هو مجموع القيم التي أفرزتها المؤسسة والتي تبقى تحت تصرفها بصفة دائمة.
- التمويل الذاتي: هو وسيلة تمويلية جد هامة، وهو أكثر استعمالاً بحيث يسمح للمؤسسة بتمويل نشاطها الاستغلالي بنفسها دون اللجوء إلى أي عامل آخر³.

ويتمثل ذلك في الأرباح الغير الموزعة وأقساط الاهتلاكات والمؤونات.

¹ أسماء بهوم، البورصة كمصدر تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2016، ص 109، 110.

² أحمد عبد الكريم المحيميد، مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، دار الجامعية للنشر، الإسكندرية، 2015، ص 198.

³ هيثم صاحب عجام، علي مسعود، التمويل الدولي، دار الكندي، طرابلس، 2002، ص 34.

- الأرباح الغير الموزعة: الأرباح الصافية التي تحققها المؤسسة تقسم إلى قسمين، قسم يوزع على المساهمين والعمال والقسم الآخر يبقى كاحتياطات توضع تحت تصرف المؤسسة يسمى بالأرباح غير الموزعة هذه الأخيرة تعتبر من إحدى الوسائل التمويلية الذاتية وتشمل جميع الاحتياطات.
 - أقساط الاهتلاكات: هي عبارة عن توزيع ثمن شراء أصل طويل الأجل على عمر الإنتاجي المتوقع، أي أن المؤسسة تقوم بشراء الآلات ومعدات لا تستهلك في الحال، بل تستهلك خلال فترة زمنية معينة، ولذلك فإن ثمن هذه المعدات والآلات توزع على عدد السنوات المقدرة لحياتها الإنتاجية.
 - المؤونات: وتكون من أجل معرفة تدني الأموال غير الاهتلاكية وتسمح بالتسجيل المحاسبي للمصاريف ذات الطابع التأكيدي يجب معرفة قيمتها وتستعمل كذلك كاحتياجات لمواجهة الصعوبات المالية التي تتعرض لها المؤسسة.
 - اعتماد المؤسسات على التمويل الذاتي يعطي لها كامل الحرية في اختيار نوع الأنشطة التي ترغب في تمويلها، ولا يحملها أي تكلفة، ولكن مع ذلك يبقى هذا الأسلوب غير كافي لذلك تلجأ المؤسسات إلى التمويل الخارجي.
- 2- المصادر الخارجية:

التمويل الخارجي هو لجوء المؤسسة إلى مصادر التمويل التي يعتبر عن أصول غير ذاتية وهذا في حالة عدم كفاية المصادر الذاتية للتمويل أو عدم وجودها أصلاً.

وتنقسم المصادر الخارجية كما يلي:

- أ- التمويل قصير الأجل: هو أحد أنواع مصادر التمويل الخارجي، ويستخدم لتمويل العمليات التجارية في المشروع، ويرتبط بتحقيق أهداف المشروع في السيولة والربحية.
- وتمثل المصادر الرئيسية للتمويل قصير الأجل في:
 - الائتمان المصرفي: تعتمد المؤسسات التجارية والصناعية في ممارسة أنشطتها اعتماداً كبيراً جداً على البنوك وذلك في مجالات عديدة منها تسهيل عمليات الدفع والاستيراد والتصدير إلى جانب توفير الائتمان اللازم لتمويل احتياجاتها في النمو والتطور.
 - الائتمان التجاري: هو ائتمان قصير الأجل يمنحه المورد للمشتري عند قيامه بشراء البضائع لأجل إعادة بيعها مثلاً¹.
- ب- التمويل متوسط الأجل: يعتبر التمويل متوسط الأجل من الوسائل الحديثة في العملية الإنتاجية، والنقطة الفاصلة بين التمويل قصير الأجل ومتوسط الأجل، هي مدة السداد حيث المصادر متوسطة

¹ أيمن الشنطي، وآخرون، مقدمة في الإدارة والتحليل المالي، دار البداية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2010، ص 57، 58.

الأجل تزيد فترة سدادها عن السنة وتقل عن 5 سنوات، ويتم الحصول عليها من المؤسسات كالبنوك، لغرض تمويل المشاريع دائمة كالأستثمارات.¹

ويتمثل التمويل متوسط الأجل في:

- القروض المصرفية متوسطة الأجل: هي قروض تتراوح مدتها من 1 إلى 5 سنوات وأحيانا إلى 7 سنوات ويمنح بقرض تمويل العمليات الرأسمالية.
- التمويل باستئجار الاعتماد الإيجاري: هو أحد الأساليب التي يعتمد عليها التمويل المؤسسات الإشهارية لتفادي اللجوء المكلف للقروض البنكية والسندات.²
- ج- تمويل طويل الأجل: إن مهمة الحصول على التمويل طويل الأجل تعتبر من المهام الأساسية للمدير المالي، وبذلك لتلبية احتياجات المنشأة من الأموال اللازمة سواء لعمليات الحالية أو لأغراض التوسع. وتتكون مصادر التمويل طويل الأجل من نوعين أساسيين هما:

أموال الملكية وأموال الاقتراض.

- أموال الملكية: هي حقوق المساهمين في المؤسسة وتتكون من الأسهم العادية والأرباح المحتجزة والأسهم الممتازة.
- الأسهم العادية: يمثل السهم العادي مستند ملكية له قيمة اسمية وقيمة تسويقية وقيمة دفترية.³
- الأسهم الممتازة: تعد الأسهم الممتازة ضمن بنوك حقوق الملكية المشروع إلا أنها تختلف عن الأسهم العادية في الحصول على توزيعات الأرباح كما لها الأولوية في السداد في حالة التصفية على أن يتم السداد بالقيمة الاسمية فقط.⁴
- الاقتراض طويل الأجل: يعتبر عبئ على عاتق المؤسسة، ويتعين الوفاء به في وقت لاحق والاقتراض طويل الأجل يأخذ شكلين:
- 1- السندات: يعتبر السند أداة من أدوات المديونية طويلة الأجل يتم طرحها للجُمهور، والسند يعطي لحاملها الحق في استرداد القيمة الاسمية في نهاية فترة معينة، أو على عدد من السنوات بالإضافة إلى فائدة ثابتة في نهاية كل سنة على رصيد قيمة السند.⁵
- 2- القروض طويلة الأجل: هي عبارة عن الأموال التي يمكن أن يحصل عليها المستثمر من المؤسسات المالية كالبنوك وشركات التأمين، وتميل التزاما للمستثمر للسداد خلال مدة زمنية قد تزيد عن

¹ منير إبراهيم هندي، الأوراق المالية وأسواق رأس المال، منشأة المعارف الإسكندرية، 1999، ص 5، 6.

² محمد صالح الحناوي، إبراهيم إسماعيل سلطان، الإدارة المالية والتمويل، الدار الجامعية، الإسكندرية، ص 429.

³ أيمن الشنطي، وآخرون، مرجع سبق ذكره، ص 67.

⁴ منير إبراهيم هندي، مرجع سبق ذكره، ص 17.

⁵ عبد الوهاب يوسف أحمد، مرجع سبق ذكره، ص 85.

السنة وقد تصل إلى 30 سنة وفق الشروط المتفق عليها من الجهتين وبها يلتزم المستثمر بسداد أقساط سنوية أو نصف أو ربع سنوية.¹

ثانياً: خصائص التمويل.

إن لكل مصدر من مصادر التمويل مجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من المصادر الأخرى، ويمكن تناول خصائص هذه المصادر من عدة جوانب، والتي من أهمها التالي:

1- الاستحقاق: ويعني الموعد الذي يتوجب فيه على المقرض رد الدين إلى أصحابه، وتختلف أموال الاقتراض عن أموال حقوق المساهمين بالنواحي التالية:

أ- للقروض آجال معينة ينبغي أن تسدد فيها، ويؤدي عجز المنظمة عن سدادها إلى مقاضاتها وإجبارها على التصفية.

ب- حقوق المساهمين تأخذ صفة الاستثمار الدائم ولا يستطيع المستثمر استعادة حصته إلا بالبيع أو التصفية.

ج- تؤدي زيادة الاقتراض إلى زيادة المخاطر المالية، أما زيادة رأس المال فإنها سوف تؤدي إلى تحسن مركزها الائتماني.

2- الحق على الدخل: ويعني وجود ثلاثة مظاهر تميز الأموال المقرضة عن الأموال المملوكة، وذلك على النحو التالي:

أ- الأولوية: أي أن للدائنين حق الحصول على أصل قروضهم وفوائدها قبل حصول مالكي المشروع على أي من حقوقهم، كما أن للدائنين أصحاب الامتياز والحكومة والعمال أولوية على الدائنين العاديين.

ب- التأكد: ويعني التأكد من حصول الدائنين العاديين على ديونهم وفوائدها في المواعيد المتفق عليها من قبل بغض النظر عن تحقيق المنظمة للأرباح أو الخسائر أما المالكون فهم لا يستطيعون الحصول على الأرباح إلا بعد تحقيقها واتخاذ قرار بتوزيعها بعد دفع التزاماتهم للمقرضين.

ج- مقدار الدخل: ويعني إن ما يحصل عليه الدائنون من المنظمة عادة ما يكون مقدار محدد أو ثابتاً بغض النظر عن النتائج المتحققة، أما المالكون فإن ما يحصلون عليه من ربح أو خسارة غير محدد.

3- الحق على الموجودات: ويعني إذا واجهت المنظمة مشاكل وتمت تصفيتها يتجه الاهتمام نحو قيمة أصولها الحالية وأولوية حصول كل من الدائنين والمستثمر على حقوقهم منها، وهناك قواعد تحكم عملية توزيع حصة التصفية، حيث إنه لا بد وأن يراعى في توزيعها الترتيب التالي:

أ- الدائنون الممتازون.

ب- الدائنون المؤمنون برهونات على بعض الأصول.

ج- الدائنون غير المؤمنون برهونات على بعض الأصول.²

¹ محمود عزت اللحام، وآخرون، الإدارة المالية المعاصرة، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2014، ص 326.

² فيصل محمود الشواورة، مبادئ الإدارة المالية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2013، ص 79، 80.

- د- حملة الأسهم الممتازة.
- هـ- جملة الأسهم العادية.
- 4- الإدارة والسيطرة: وتعني بأن إدارة الشركة تعتبر حقا من الحقوق الطبيعية للمالكين العاديين، ولا يملك الدائنون ولا المالكون الممتازون هذا الحق، وذلك لكون أن:
- أ- الدائنون ليس لهم أي صوت مباشر في إدارة المنظمة، ولكن لا يمكن تجاهل تأثيرهم غير المباشر في هذه الإدارة الذي يمكن أن يظهر من خلال وضعهم لبعض الشروط في عقود الاقتراض، كالمحافظة على نسب مالية معينة طوال حياة القرض، أو عدم توزيع الأرباح، أو تخصيص مبالغ محددة لأجل الوفاء للدائنين.
- ب- جملة الأسهم الممتازة ليس لهم أي صوت مباشر في إدارة المنظمة، لكن قد يكون لهم صوت محدود إذا ما تهددت مصالحهم بشكل أو بآخر.
- ج- الإدارة الفعلية من مسؤولية حملة الأسهم العادية الذين يقومون باختيار مجلس الإدارة ليتولى الإدارة نيابة عنهم، وذلك لكونهم الأكثر تعرضا للأخطار بالمقارنة مع الدائنين وأصحاب الحقوق الممتازة، إذ أنهم لا يحصلون على أي دخل إلا بعد حصول الدائنين وأصحاب الامتياز على حقوقهم، وبنفس الوقت هم أصحاب المصلحة الكبرى في الحصول على ربح يفي باحتياجات الدائنين والملاك الممتازين ومن ثم ضمان حصولهم على العائد المناسب.¹

المطلب الثالث: مخاطر التمويل وكيفية تفاديها.

قد تواجه المؤسسات أثناء عملية التمويل للمشاريع عدة مخاطر تكون سبب في تعطيلها أو سبب في زيادة تكاليف الإنتاج.

أولا: مخاطر التمويل.

هناك العديد من المخاطر يمكن تقسيمها عموما إلى ثلاثة أنواع:

1- المخاطر المادية: وهي تلك المخاطر التي قد تتلف بعض السلع المادية التي هي نتاج العمل الذي مولناه، فنحن في هذه الحالة لا نستطيع أن نسدد المبالغ التي اقترضناها (مولنا أنفسنا بها) مما يلحق بنا خسائر، أي تكاليف إضافية.

والأمثلة على هذا النوع كإتلاف المنزل بسبب حريق، أو إتلاف السفينة بسبب الأعاصير.

2- المخاطر الفنية: وهي تلك المخاطر التي تنبع من حقيقة أن مهارة المنتج قد لا تناسب مع طموح خطته.²

¹ فيصل محمود الشواورة، مرجع سبق ذكره، ص 81.

² طارق الحاج، مبادئ التمويل، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2002، ص 22.

أو إذا نجح في عملة فإنه قد يستهلك من أجل ذلك موارد أكثر من تلك التي حددها عند وضع الخطة وبالتالي يلحق بالمنتج خسائر لم تكن بالحسبان.

3- المخاطر الاقتصادية: وهي تلك المخاطر الناجمة عن أسباب اقتصادية.

وتنقسم في هذا السياق إلى نوعين:

أ- خطر انخفاض الطلب على المنتج الذي مولناه: يعني عدم الحصول على مردود مالي نسدد من خلاله أقساط التمويل وباقي الالتزامات الأخرى.

والأسباب التي تؤدي إلى انخفاض الطلب على السلعة المنتجة، أو الخدمة كثيرة، منها المنافسة، انخفاض الدخل، نوع السلعة...إلخ.

ب- مخاطر عدم كفاية عرض الموارد اللازمة لصنع المنتج المخطط له، وبالتالي قد لا يمكن إنتاجه.

ثانياً: تفادي المخاطر.

لا يستطيع أي شخص أن ينفي وجود المخاطر، لأن حتمية وجودها وارد، كما لا يستطيع أي شخص منتج أي يزيلها كلياً من طريق نشاطه، ولكن نستطيع أن نتفادها ونقل قدر الإمكان من أثارها وذلك من خلال ثلاث طرق:

1- الإجراءات المناسبة التي تحتوي على نفقات خاصة:

يمكن القول تقريباً أن كل نوع من الخطر يمكن أن ينخفض إلى حد ما عن طريق زيادة إجراءات الاحتياط ضده، فمثلاً يمكن أن نجعل مبنى المصنع أكثر احتمالاً ومقاومة للنار إذا ما أنفقنا أكثر في بنائه ووضع مواد مقاومة للحريق في جدرانها، ومن الأمثلة على ذلك أيضاً قيام اليابان بوضع عجلات حديدية متحركة في أساس المباني الشاهقة حتى تقام الزلازل وهذا يتطلب نفقات إضافية.

2- تحويل الخطر إلى تكاليف منتظمة وتجميعها مع الأخطار المتشابهة التأمين: بمعنى استبدال النتائج

الناجمة عن المخاطر الناجمة عن المخاطر إلى تكاليف سنوية تدفع لشركات التأمين تتعهد هذه الأخيرة بأن تعوض عن الخسارة الناجمة عن أي سبب طبيعي وذلك في مقابل سداد قسط سنوي.

وهناك عدة أنواع من المخاطر الطبيعية والتي يمكن تحويلها إلى تكاليف سنوية منتظمة عن طريق التأمين وذلك مثل أخطار الحريق، الفيضانات، غرق السفينة، السرقة وغيرها.

وعلى أية حال يوجد دائماً حالتين يجب أن تتوافر حتى يكون الخطر قابلاً للتأمين عليه:¹

¹ طارق الحاج، مرجع سبق ذكره، ص 23، 24.

- أ- يجب أن يكون الخطر منفصلاً ومستقلاً: لأنه إذا لم تكن الأخطار منفصلة، أي إذا كانت كلها من الممكن أن تتأثر بطريقة متشابهة بأي كارثة عظيمة، فإن شركة التأمين من الممكن أن تتعرض لمطالبات أكبر مما تستطيع أن تواجهه.
- ب- يجب ألا يزداد الخطر: لأن المؤمن له سوف يتجه إلى تخفيض كمية ومقدار العناية التي يقوم بها، لأن الخسارة سوف تتحملها شركة التأمين.
- 3- مقابلة الأخطار الأخرى التي تعمل في الاتجاه العكسي: أي خطر الخسارة التي تصاحب فرص الربح فليس نادراً أن نجد الخسارة لشخص ما فائدة بالنسبة لشخص آخر، فإذا تعاقد خباز على توريد الخبز إلى المنشأة بسعر محدد، فإنه سوف يحقق خسارة إذا ارتفع سعر الدقيق والعكس صحيح، والآن إذا استطاع الاثنان أن يعملوا مساومة والتي بمقتضاها يتعاقد الخباز على شراء الدقيق من الطحان بسعر محدد فإن كلاهما سوف يحقق إما أرباحاً عارضة أو خسارة عارضة.¹

¹ طارق الحاج، مرجع سبق ذكره، ص 24، 25.

خلاصة:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن البنوك لها دوراً هاماً وأساسياً في العمليات المصرفية، حيث بدأ بالتطور والتنوع والتخصص حسب الاحتياجات وقد كانت البنوك التجارية من أهم الأنواع التي ظهرت حيث تميزت بالعديد من الوظائف المتنوعة التي تقوم بها، وقد كان توفير مصادر التمويل من أهم هذه الوظائف والتي تساهم بشكل كبير في تنمية الاقتصاد الوطني وتمويله.

الفصل الثاني: الصيغ

الجديدة للسكن في

الجزائر.

تمهيد:

يعتبر قطاع السكن من أهم الحاجات الضرورية في حياة الإنسان، وهو ما جعله يعمل جاهدا للحصول عليه، فهو الحيز المكاني الثابت الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته، وهناك أنواع يقطنه الفرد حسب إمكانياته.

كما يعتبر قطاع البناء والأشغال العمومية أحد أهم القطاعات فهو يعد هيكلًا داعمًا للاقتصاد الوطني بما يوفره من إمكانية إنشاء البنى التحتية للاقتصاد والاستفادة من إمكانيات القطاع الخاص في إنجاز المشاريع الضخمة، بالإضافة إلى ما يوفره من فرص العمل للمؤسسات، وللتعرف أكثر على الصيغ الجديدة للسكن ثم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: حركية قطاع السكن في الجزائر.

المبحث الثاني: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن وشروط الاستفادة منها.

المبحث الأول: حركية قطاع السكن في الجزائر.

إن قطاع السكن من القطاعات الهامة التي لا يستطيع الإنسان الاستغناء عنها، حيث يعد قطاع البناء والأشغال العمومية أيضا هيكلا داعما للاقتصاد الوطني.

المطلب الأول: تطور قطاع البناء والأشغال العمومية.

لقد احتل قطاع البناء والأشغال العمومية رياديا في السياسات الاقتصادية المنتهجة بالجزائر منذ فترة الاستقلال بتأميم الثروات الوطنية سنة 1966 والتي شكلت حجر الأساس في الصناعات التحويلية كالحديد والصلب وأعطت الإمكانية لوقوف هذا القطاع، فخلال فترة المخططات التنموية خطي قطاع الأشغال والبناء بالاهتمام في إطار تطوير الصناعات التحويلية (الثقيلة والخفيفة)، فقد تطور نشاط الأشغال والبناء من نسبة 17% خلال المخطط (67-73) إلى نسبة 41% خلال المخطط (74-79). وبعد أزمة الثمانينات، دفعت الرهانات الاقتصادية الجزائرية إلى اتخاذ قرارات كبرى على مستوى المنهج الاقتصادي المتبع بالتحول نحو تبني اقتصاد السوق كمنهج اقتصادي حاولت معه الحكومة الجزائرية التي جاءت خلال فترة التسعينات تطبيق هذه التوجهات على أرض الواقع، حيث تم اعتبار المؤسسة العمومية الوسيلة الأفضل لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأس المال، وتعمل في خدمة الأمة وتتمتع بالشخصية المعنوية وتسري عليها قواعد القانون التجاري.

ومن هذا المنطلق أصبحت المؤسسة العمومية ليست مجرد تقنية بل تكريس لفلسفة اقتصادية جديدة جازتها عدة محاولات لتجسيد هذه الفلسفة من خلال تفعيل البرامج الإصلاحية التي شملت عدة مستويات أهمها الجانب الاقتصادي المتمثل في إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني والتي تم على إثرها خصخصة المؤسسات الاقتصادية الوطنية الكبرى.

حيث يمكن تقديم أهم التطورات الاقتصادية التي عرفها قطاع البناء والأشغال العمومية بالنظر إلى معطيات الجدول التالي:¹

¹ أحمد بكاي، أ-محمد السعيد سعيداني، واقع المحاسبة في قطاع البناء والأشغال العمومية في ظل النظام المحاسبي المالي الجزائري، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 17، غرداية، السداسي الثاني 2017، ص 68.

الجدول رقم (II-01): بعض المؤشرات الاقتصادية حول مكانة قطاع البناء والأشغال العمومية داخل المنظومة الاقتصادية الجزائرية.

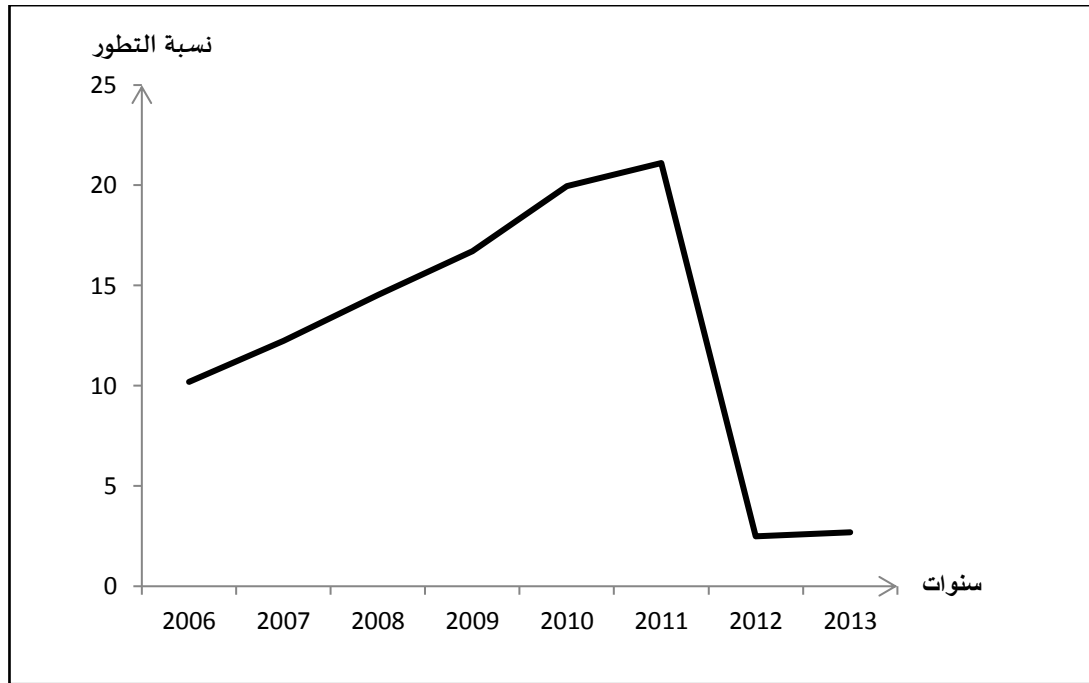
البيان	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	المتوسط
إنتاجية قطاع البناء والأشغال	610071.1	732720.7	869988.6	1000054.9	1194113.5	1262566.7	1491200	1620200	1097614
معدل النمو السنوي (%)	-	1.201	1.187	1.15	1.194	1.057	1.181	1.0865	1.151
الإنتاج الداخلي الخام	7837002.1	8567945.6	10002344.7	8809620.8	10447305.9	12109503.6	16115500	16569200	11307303
مساهمة القطاع في تكوين الناتج الداخلي الخام (%)	0.0778	0.0855	0.0870	0.1135	0.1143	0.1043	0.0925	0.0978	0.0966
إنتاجية القطاع الخاص	489373.2	593091.8	754017.4	871083.3	1030128.1	1091040.4	-	-	804789
مساهمة القطاع الخاص في إنتاجية قطاع البناء والأشغال العمومية (%)	0.8021	0.8095	0.8667	0.8710	0.8627	0.8642	-	-	0.8460
عدد مؤسسات قطاع البناء والأشغال (مؤسسة)	90702	96327	111978	122238	129762	135752	142222	147005	121998
معدل نمو مؤسسات قطاع البناء والأشغال %	-	1.0620	1.1625	1.0916	1.0615	1.0462	1.0477	1.0336	1.07215
تطور العمالة في قطاع البناء	1258000	1524000	1575000	1718000	1886000	1595000	-	-	1592667
معدل نمو العمالة في القطاع (%)	-	1.2114	1.0334	1.0908	1.0978	0.8457	-	-	1.0558

المصدر: أحمد بكاي، دراسة واقع المحاسبة في قطاع البناء والأشغال العمومية في ظل النظام المحاسبي المالي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، ملكرة ماجستير، جامعة ورقلة، 2014-2015، ص 35.

ومن خلال الجدول رقم (II-01) يمكن تقديم الاستنتاجات التالية:

(1) الارتفاع المطرد في معدلات النمو السنوية لهذا القطاع وذلك بمتوسط معدل نمو سنوي بلغ 15%، حيث عرفت كل من السنتين 2007م و2010م تحقيق أكبر معدلات النمو السنوية ب: 20% و19,4% على التوالي وسجلت سنة 2011م أدنى معدلات النمو ب: 5,7% ويمكن عرض تطور الإنتاجية السنوية لهذا القطاع وفق الشكل التالي:

الشكل رقم (II-2): تطور إنتاجية قطاع البناء والأشغال العمومية من سنة 2006-2013م.



المصدر: من إعداد الطالبة بناءً على معطيات الجدول رقم (II-1).

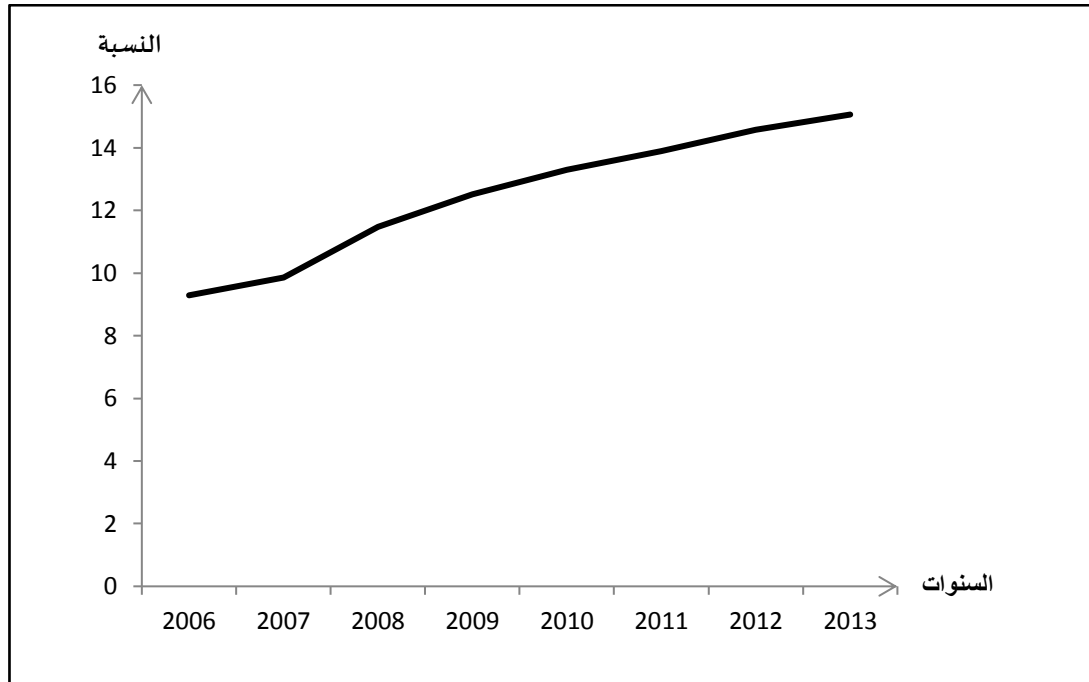
هذا التطور في الإنتاجية السنوية لهذا القطاع ساهم في رفع نسبة مساهمة قطاع البناء والأشغال في تكوين الناتج الداخلي الخام من سنة لأخرى لتصل إلى أقصى مستوياتها سنة 2010م إلى نسبة 19,96% لتعاود الانخفاض خلال سنتي 2012م و2013م، وما يمكن أن يلاحظ على نسب مساهمة القطاع في تكوين الناتج الخام أنها تبقى نسب متدنية وهذا حسب إحصائيات النشرة الإحصائية رقم (28) الصادرة عن بنك الجزائر في ديسمبر 2014م.

(2) وبالنسبة لمستوى عدد المؤسسات والتشغيل، فقد وصل عدد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الجزائري إلى 747,934 مؤسسة في نهاية النصف الأول من سنة 2013م، يجوز منها قطاع البناء والأشغال العمومية 147005 مؤسسة بنسبة 15,06%، والتي كان عددها في نهاية النصف الأول من سنة 2012م حوالي 142222 مؤسسة بنسبة 14,57%.

أحمد بكاي، دراسة واقع المحاسبة في قطاع البناء والأشغال العمومية في ظل النظام المحاسبي المالي، مذكرة الماجستير، علوم تجارية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، 2014-2015، ص 36.

ويمكن عرض تطور عدد مؤسسات القطاع في الشكل التالي:

الشكل رقم (II-03): تطور عدد مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية في الجزائر من سنة 2006م-2013م.



المصدر: من إعداد الطلبة بناءً على معطيات الجدول رقم (II-01).

فقد عرفت مؤسسات قطاع البناء والأشغال العمومية نمواً بلغت نسبته 5,1% ما بين السداسين الأولين لسنة 2012م و2013م، ونمواً سنوياً بمعدل بلغ 7,215% ولذلك يتوقع أن يصل عدد المؤسسات التي تشغل في قطاع البناء والأشغال العمومية سنة 2015م إلى 168000 مؤسسة، وعلى مستوى التشغيل فقد استطاع قطاع البناء والأشغال العمومية أن يسجل متوسط معدل نمو سنوي قدر بـ 5,58% لتصل حجم العمالة في هذا القطاع إلى 1595 مليون عامل نهاية سنة 2011م.

المطلب الثاني: تطور قطاع السكن في الجزائر.

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد استقلالها ارتفاعاً في عدد السكان من سنة لأخرى ويرجع سبب ذلك إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الحرب التي عانى منها لعدة سنوات غير إن ظاهرة زيادة عدد السكان عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات وبداية الثمانينات مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع، إلا أن الدولة الجزائرية آنذاك لم تستطع أن تمتص هذا الطلب بتوفير العرض اللازم لذلك نظراً لعدة ظروف.

- التطور السكاني في الجزائر منذ الاستقلال:

قد شهد المجتمع السكاني في الجزائر نموا سكانيا واضحا بسبب تحسن المستوى المعيشي والاجتماعي للفرد مقارنة بما كان عليه إبان فترة الاستعمار وهو في تزايد مستمر سنة بعد سنة، حيث قدر سنة 1962 ب 10,23 مليون نسمة ثم بدأ في التزايد وقد بلغ سنة 1987 حوالي 23,78 مليون نسمة ويرجع ذلك إلى دخول الجزائري مرحلة الاستقرار بعد الحرب وبتفاعل عدة عوامل أخرى ساهمت بدورها في تنامي عدد السكان، من بينها دعم الدولة لمختلف القطاعات الاجتماعية (الصحة، التغذية، السكن...إلخ).

وفي إطار السياسة التنموية في المجتمع وتحسين الولادات استمر النمو الديمغرافي في الجزائر بشكل كبير وملحوظ مما جعله يتحول إلى عائق أمام سيرورة التنمية، لأنه يقيد طاقات الدولة الاستثمارية فالاحتياجات الاقتصادية تنمو وتتطور بشكل أسرع من تطور الموارد الاقتصادية، فقد شهدت الجزائر ما عرف بالعيشية السوداء وما تخللها من تقلبات في الأوضاع السياسية والأمنية الشيء الذي تسبب في تخفيض نسبة الزيادة الطبيعية حيث في مطلع التسعينات قدرت هذه النسبة ب 2,343% سنة 1990، بينما انخفضت لكل من سنتي 1998 و1999 على التوالي بحوالي 1,57% إلا أنه في مطلع سنة 2000 وبصدور القرار الرئاسي المدني بدأت الأوضاع تتحسن وعاد الاستقرار الأمني مما أثر إيجابا على المجال الاقتصادي والاجتماعي حيث قدر عدد السكان بحوالي 31,84 مليون نسمة سنة 2003.

وعلى سبيل المثال نذكر قطاع السكن بولاية مستغانم حيث عرف هذا القطاع قفزة نوعية غير مسبوقة، أين تشهد وتيرة الإنجاز تقدما ملحوظا، إذ شملت مختلف الصيغ، وتعتبر الولاية الرائدة في مجال السكن الريفي، إذ تم في الخمس (5) سنوات الأخيرة توزيع أزيد من 17 ألف إعانة ريفية.

سجل قطاع السكن مشاريع ضخمة، ويتربح المشروع في إنجاز حوالي 46 ألف وحدة سكنية في جميع الأنماط مع مطلع سنة 2015، وتدخل نحو 35230 وحدة سكنية في إطار البرنامج الخماسي 2010-2014، منها 13030 سكن عمومي ايجاري، 100 سكن ترقوي مدعم، 1500 سكن ترقوي عمومي و17070 سكن ريفي.

كشفت الوكالة العقارية بمستغانم أن السكنات الاجتماعية التساهمية تعرف وتيرة متقدمة، وسيشروع في تسليم أزيد من 1600 وحدة سكنية للمستفيدين، وتم توزيع خلال المخطط الخماسي الأول 2312 وحدة سكنية، وخلال الشطر الثاني تم تسجيل 1455 وحدة أخرى، أضيفت لها 160 وحدة سكنية بمجموع 1614 وحدة سكنية، تم تسليم منها 1301 وحدة سكنية و146 وحدة تعد في طريق الإنجاز.

المطلب الثالث: الإجراءات المتخذة لتشجيع التمويل السكني في الجزائر.

عرف التمويل السكني تعزيزا ملحوظا وتطورا فائقا في السنوات الأخيرة مع أن الأنظمة المتبعة تميزت بالتنوع والتعقيد، وبالرغم من ذلك دامت العناية المسطرة "أفضل تمويل لأفضل اختيار" مراعين المواقع

عمرأوي صلاح الدين، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 29، 51.

http://elmihwar.com. تاريخ الاطلاع: 2018/03/18، 16:25.

الاجتماعية والاقتصادية لأزمة السكن في الجزائر، إلا أن الجزائر أدخلت منذ فترة قصيرة إصلاحات في قطاع السكن ومن بين هذه التدابير إنشاء مؤسسات جديدة متخصصة ومساعدة في توسيع وتسهيل منح القروض العقارية إلى جميع البنوك، الخاصة منها والعامّة إلى إصدار تعديلات حديثة فيما يتعلق بأسعار الفائدة المطبقة على القروض المصرفية السكنية ومن بين هذه الإجراءات ما يلي:

أولاً: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).

إن تفاقم أزمة السكن وتوسعها في الجزائر والعجز الكبير في التمويل، مع عدم قدرة بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلبات المتعددة على تمويل السكن، كان لابد من إنشاء مؤسسات متخصصة في إعادة تمويل القروض الرهنية طويلة الأجل، فجاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني SRH: Société de Refinancement Hypothécaire.

تعريف شركة إعادة التمويل الرهني S.R.H هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون النقد والقرض، والمساهمون الرئيسيون هم الخزينة العمومية، والبنوك، وشركات التأمين.

لقد تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني S.R.T كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في السداسي من سنة 1998 وأعطيت لها الصلاحية لإعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك.

ثانياً: إنشاء شركة ضمان القرض العقاري SGCI.

عند منح البنك للقرض الخاص بالسكن فإنه يطلب ضمان وأول ضمان يطلبه هو عقد الرهن العقاري المتعلق بالعقار المراد تمويله، ورغم توفر هذا الشرط إلا أن البنوك بقيت متخوفة من التعامل بالقروض العقارية، بسبب المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك بسبب تدهور قيمة العقار المرهون مثلاً، وعدم قدرته على تغطية مستحقات القرض في حالة إعسار المقترض.

1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري "SGCI": هي مؤسسة اقتصادية وعامة ذات أسهم أنشئت في 15 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1 مليار دج، بدأت نشاطها في 1 جويلية 1998 ولها نوعان من المساهمين:

— المساهمون البنكيون: والمتمثلين في البنك الوطني الجزائري BNA، القرض الشعبي الجزائري CPA، بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR، صندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، البنك الجزائري الخارجي BEA.

— المساهمون المؤمنون: يتمثلون في الشركة الوطنية للتأمينات SAA، الشركة الجزائرية للتأمينات CAA، الشركة الجزائرية للتأمينات النقل CCT.

قاسبي عائشة، قد مريم، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة الليسانس، تخصص بنوك نقود ومالية، علوم اقتصادية، جامعة ورقلة، 2012-2013، ص ص 47، 50.

2- النشاط الرئيسي للشركة يتمثل في إعادة نشاطاتها لمؤسسات بنكية ومالية تمنح بدورها قروضا موجهة إما للترقية العقارية، أو للحصول ولتحديد البناء الذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية للسماح للبنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل العقاري بحماية نفسها من المخاطر المتعلقة بالتسديد من طرف المقترض، تمنح الشركة ضمان القرض العقاري للبنوك.

المبحث الثاني: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن وشروط الاستفادة منها.

تتميز الصيغ الجديدة للسكن بعدة أنواع، وطرق الاستفادة منها تختلف حسب الطبقات الاجتماعية ومستوى الدخل لكل مستفيد، وهذا لإتاحة الفرصة أمام المواطنين للحصول على مساكن بأسعار تتوافق مع إمكانياتهم.

المطلب الأول: تقسيمات الصيغ الجديدة للسكن.

إن الصيغ الجديدة للسكن في الجزائر عدة أنواع تختلف عن بعضها البعض من فئة إلى أخرى وذلك حسب دخل كل فئة كما تختلف طرق الاستفادة من هذه السكنات ويمكن إنجازها فيما يلي:

1- السكن الاجتماعي: Logement social

يعرف السكن الاجتماعي، كل مسكن تم تمويله إجمالاً من الخزينة العمومية، فهو موجه للفئات السكانية التي تعيش في ظروف غير لائقة، ولا تسمح لها مواردها المالية دفع إيجار مرتفع أو اقتناء مسكن ملك.

قبل توزيع المساكن، تقوم لجنة تابعة للبلدية، بدراسة ملفات الطالبين للمساكن الاجتماعية، وتقوم أخرى بإجراء تحقيق ميداني لمدة شهر، يتم ترتيب المرشحين لهذه المساكن حسب معايير معينة، كالدخول الشهري وحالة المسكن، الحالة الاجتماعية، وتنشر القائمة النهائية في غياب طعون أو في وجود طعون غير مؤسسية.

2- السكن العمومي الإيجاري: Logement public Locatif

يدخل هذا النوع من السكن ضمن اختصاصات دواوين الترقية والتسيير العقاري، فهو ممول من طرف الخزينة العمومية وموجه للأسر ذات الدخل المحدود والفئات الاجتماعية التي تقيم بمساكن غير لائقة وغير صحية.

3- السكن المدعم أو التساهمي: Logement Aidé participatif

يهدف هذا النوع من السكن إلى تلبية رغبة الأسر ذات الدخل المتوسط في حصولها على سكن مملك، من خلال دعم الدولة ومساهمة مالية للأسرة في ذلك. يمكن الحصول على هذا المسكن بنمط جماعي، نصف جماعي أو الفردي.

قاسمي عائشة، قد مريم، مرجع سبق ذكره، ص 51.

يستفيد من الدعم المالي كل شخص لم يستفد من حظيرة السكن العمومي أو المدعم للدولة، وله مدخول بأقل من 5 مرات الدخل المضمون الأدنى.

4- البيع بالإيجار: Location Vente

يمثل نوع آخر من العرض السكني ممون من الخزينة العمومية، موجه للفئات المتوسطة التي لا يقل مدخولها عن 40000 دج ولا يتعدى 5 مرات الأجر القاعدي.

تعطي هذه الصيغ اختيارات مختلفة لكل شرائح المجتمع في اختيار مسكنها وطريقة تمويله حسب مواردها وامكانياتها المالية، تساهم هذه الصيغ كذلك في توفير سكن لائق، والقضاء على أزمة السكن.

5- السكن الترقوي المدعم: Logement promotionnel Aidé

هو سكن جديد منجز من طرف مرقى عقاري، يتطابق مع خصوصية تقنية وشروط مالية محددة مسبقا، هذا النوع من السكن موجه إلى الفئة ذات الدخل المتوسط، يكون الحصول عليه من خلال مركب مالي يتكون من مساهمة الشخص، دعم الدولة المباشر بالإضافة إلى قرض البنك للمستفيد.

تتمثل شروط الاستفادة من الدعم المالي للدولة، في عدم امتلاك الشخص وزوجه ملكية عقارية (مبنية أو غير مبنية) وعدم استفادته من الصيغ الأخرى للسكن أو أي دعم آخر للدولة، مع إمكانية الاستفادة من قرض بـ 1% كفائدة.

وقد حظيت مشاريع السكن المدعم من إجراءات محفزة لإنجاحها، تمثلت في تخفيضات معتبرة لقيمة شراء العقار لصالح رئيس المشروع، حددت بـ 80% في الشمال، 90% لولايات الهضاب العليا و95% لولايات الجنوب، وقيمة فائدة بـ 4%.

6- السكن الترقوي: Logement promotionnel

يهدف السكن الترقوي إلى تطوير الحضيرة السكنية الوطنية وتشجيع ترقية البناء ونوعيته، من مساحات ومواد بناء ونمطه، وهذا بإنشاء عمارات سكنية محسنة ذات استعمال سكني أو مزدوج، موجه للبيع أو الكراء أو بنايات فردية راقية، ينقسم السكن الترقوي إلى سكن ترقوي عمومي (تتكفل بإنجازه هيئات عمومية) والسكن الترقوي الخاص، ممول من موارد خاصة للمستفيدين في المشروع بالإضافة إلى دور البنوك في ذلك.

7- السكن الريفي: Logement rural

عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970-1973) وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في المجال الزراعي وكذا الاستقرار في الريف، كما يعرف السكن الريفي أنه مجموع المساكن المتواجدة بالريف أي خارج المدن.¹

المطلب الثاني: شروط الاستفادة من الصيغ الجديدة للسكن.

لكل نوع من السكن شروط محددة يجب أن تتوافر في الشخص لاقتنائه السكن اللائق به، ويمكن ذكرها فيما يلي:

السكن الاجتماعي: من بين الشروط التي يجب أن تتوافر في الشخص هي:

- يقيم منذ خمس (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- لا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج).
- أن يكون يبلغ من العمر إحدى وعشرين سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.²

السكن العمومي الإيجاري:

- 1) لا يمكن للشخص أن يطلب منحه سكنا عموميا إيجاريا إذا كان:
 - يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
 - يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
 - استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار.
 - استفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
- 2) لا يستفيد من السكن العمومي الإيجاري إلا الشخص الذي يقيم منذ خمس (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرين ألف دينار (24000 دج).
- 3) يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.³

السكن الترقوي العمومي:

- لا يجب على المرشحين للاستفادة من هذه الصيغة أن يمتلكوا أو يكونون قد امتلكوا ملكية تامة.
- عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.

¹ عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2014-2013، ص 07.

² Http://www.elkhadra.com تاريخ الاطلاع 17:15-19/03/2018

³ المادة (3-4-5) من المرسوم التنفيذي رقم 10-07، المؤرخ في 11 أفريل 2001، يحدد شروط منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، 11 مايو 2008.

- قطعة أرض صالحة للبناء.
 - لم يستفد من مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي.¹
- السكن الاجتماعي التساهمي: من بين هذه الشروط نذكر ما يلي:
- كل مواطن لم يستفد من سكن اجتماعي.
 - كل مواطن لم يستفد ولا يملك قطعة أرض أو سكن.
 - كل مواطن دخله الصافي العائلي لا يفوق 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون (أي 72000 دج) شهريا.²

البيع بالإيجاري:

يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24000 دج ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ولا يملك أو يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشراؤه.³

السكن الترقوي المدعم: من بين الشروط نذكر منها:

- الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الأدنى المضمون.
 - لا تملك عقار موجه للسكن.
 - لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.
 - لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري، السكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي والسكن البيع بالإيجار.
 - لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء، بناء أو تهيئة مسكن.
- إن مستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم تحدد كما يلي:

- 700000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي أربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.
- 400000 دج عندما يتجاوز الدخل أربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ويكون أقل أو يساوي ستة (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.⁴

¹ <http://www.elmouwatin.dz> تاريخ الاطلاع 17:24-19/03/2018

² <https://www.ouarsenis.com> تاريخ الاطلاع 17:34-19/03/2018

³ <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الاطلاع 17:56-19/03/2018

⁴ <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الاطلاع 17:40-19/03/2018

السكن الريفي: من بين الشروط نذكر منها:

- اثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي ستة (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.
- لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للسكن.
- لا يمتلك ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.
- لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان الغرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة.¹

ملاحظة:

هناك شروط مشتركة تطبق على بعض الصيغ الجديدة للسكن والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- يقيم منذ خمس (05) سنوات على الأقل ببلدية إقامته الاعتيادية.
- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.
- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.
- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني.

¹ <http://www.mhuv.gov.dz> تاريخ الاطلاع 13:38-24/03/2018.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستخلص أن حركية قطاع السكن في الجزائر شهدت عدة تطورات من بينها قطاع البناء والأشغال العمومية الذي ساهم في تكوين الناتج الداخلي الخام، بينما عرف قطاع السكن تغيرات ملحوظة منذ الاستقلال، وهذا ما جعله يعرف تنوع في السكنات.

الفصل الثالث: دور بنك
التنمية المحلية في تمويل
الصيغ الجديدة للسكن.

تمهيد:

إن بنك التنمية المحلية من البنوك القديمة، لكن من خلال دراسته جيدا فهو يعتبر من العهد الجديد بالنسبة للبنوك جميعا، وأيضا كونه لا يزال المتصرف بالأعمال التمويلية للبرامج السكنية الاجتماعية، ومجال تخصص نشاطه المتمركز على تمويل ومنح القروض العقارية في مختلف نشاطات قطاع السكن.

على هذا الأساس سيتم تقسيم الفصل إلى ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: تقديم بنك التنمية المحلية.

المبحث الثاني: أهداف ومهام بنك التنمية المحلية.

المبحث الثالث: تمويل صيغ السكن الجديدة في البنك.

المبحث الأول: تقديم بنك التنمية المحلية.¹

يعتبر بنك التنمية المحلية بنك تجاري يقوم بتقديم قروض لتمويل القطاعات نذكر منها قطاع السكن حيث يتم تمويله عن طريق القروض العقارية.

المطلب الأول: نشأة بنك التنمية المحلية وتعريفه وعملياته.

أولاً: نشأته وتعريفه.

يعد من أحدث البنوك التجارية في الجزائر تأسس بموجب المرسوم رقم 85-85 الصادر بتاريخ 30 أبريل 1985، وهو بنك منبثق عن القرض الشعبي الجزائري CPA تأسس برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري يقع مقره الرئيسي بولاية تيبازة وبموجب الإصلاحات التي تبعتها 86 أصبح البنك شركة مساهمة مؤسسة عمومية اقتصادية بموجب القانون التجاري.

وهو بنك ودائع، المالك الوحيد للأسهم هو الدولة، وقد ارتفع رأسماله فوصل مليار و440 مليون دينار جزائري في جوان 1996.

وفي سنة 2014 تم رفع رأسماله إلى 36 800 000 000 دينار جزائري.

أما عن بنك التنمية المحلية لولاية مستغانم فقد تأسس في 01 جويلية 1985 وكان يشمل آنذاك وكالة رسمية بمستغانم "بن سليمان" وأيضا وكالة غليزان، تيارت، واد رهيو، مازونة وسيدي علي.

برز هذا التقديم في الشبكة بفتح في 12 نوفمبر 1998 مراكز جديدة لفوج الاستغلال بمستغانم وكالة الظهرة وعدة وكالات أخرى بعين تادلس، قصر الشلالة، وزمورة ما يمثل 11 وكالة مقسمة على 3 ولايات إلى نهاية سنة 2003.

يحمل بنك التنمية المحلية شعار BDL ويقصد به:

Banque de Développement Local

B: بنك.

D: التنمية.

L: المحلية.

ثانياً: عمليات بنك التنمية المحلية.

كأي بنك تجاري تتركز عملياته على:

— فتح حسابات التوفير، والحسابات الجارية وجلب الودائع.

¹مجموع المعطيات المستعملة في هذا الفصل تحصلنا عليها من بنك التنمية المحلية بوكالة مستغانم، الظهرة رقم 425.

- تقديم قروض وسلفيات مختلفة الأجل طبقا للقوانين السارية المفعول.
- تقديم خدمات للهيئات العامة المحلية.
- تمويل عمليات الاستيراد والتصدير.
- تقديم خدمات للقطاع الخاص للمساهمة في التنمية.
- المساهمة في إعادة هيكلة المؤسسات في العامة.
- العمليات التي لها علاقة بالسلفيات مقابل رخصة أو رهن.
- عمليات التحويل الخارجي.
- بيع وشراء العملات الأجنبية وعمليات الصرف.
- تقديم المشورة للزبائن.

المطلب الثاني: صلاحيات المديرية أو الأقسام داخل البنك.

يتم تنظيم وكالة البنك والتنمية المحلية BDL كالتالي:

مدير الوكالة: تقع مسؤولية تسيير الوكالة البنكية على عاتق المدير باعتباره الوسيط الدائم عن طريق التزامه بربط المتعاملين الاقتصاديين والبنك وهو مسؤول عن تنمية نشاط الوكالة باختبار الوسائل البشرية والمادية الموجودة تحت سلطة مفوض للسلطة من طرف الإدارة العامة هذا التفويض للسلطة يجب أن يكون مرنا لتحقيق أهداف البنك.

نائب المدير: في وجود وكالة متوسطة أو كبيرة يتم تعيين مساعدة المدير الذي يقوم بـ:

- التسيير الجيد للوسائل البشرية والمادية المتاحة للوكالة.
- مراقبة طبعة المعاملات البنكية وطريقة تقديمها للعملاء.

الوظيفة الإدارية: هي من أهم المهام النهائية لمدير الوكالة يمكن تفويضها إلى نائب المدير بمساعدة الأمانة الإدارية والتي تتضمن المهام التالية:

- متابعة نشاط العنصر البشري وتوفير الموارد المالية اللازمة لتسيير المهام.
- تنفيذ المهام الإدارية (الاتصالات، مكتب البريد...).
- تسيير الميزانية الحافية للاستثمار والقيام بالمهام ومتابعة نشاطها.

الوظيفة التقنية: تعتمد على أمانة الالتزامات التي تقوم بتنفيذ عمليات القرض من خلال خدمات الصندوق التي تضم تسوية الحسابات، الخدمات التجارية الخارجية والتي تقوم على دراسة العقود وملف التصدير والاستيراد بفتح ومتابعة الحسابات بالعملية الأجنبية وتبليغها إلى بنك الجزائر.

وظيفة الاستغلال: تضمن الحركة التجارية داخل الوكالة الهدف الوظيفة هو:

- تطور دائم للنشاط التجاري بضمان عملاء دائمين للوكالة (الموارد، الالتزامات).
 - متابعة الأهداف المسطرة فيما يخص جميع الموارد المالية.
 - متابعة الضمانات المقدمة من طرف العملاء.
- وظيفة تسيير الأخطار: يتحمل مدير الوكالة متابعة هذه الوظيفة وتسيير القروض الممنوحة لعملاء الوكالة من خلال:

- فرص منح القرض، طبيعة القرض، مردوديته، مدته، ومتابعة وضعية العملاء.
- مديونية المتعاملين مع البنك بالاستعانة بمركز الأخطار للبنك الجزائري متابعة تقديم الوسائل الأساسية التي يحتويها ملف القرض حتى يتم قبوله من طرف البنك.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية.

يتأسس بنك التنمية المحلية مدير رئيس عام يعين من طرف الحكومة وهو يعين بدوره كرئيس مجلس الإدارة ويخضع له مباشرة عدة مديريات يحددها كما يلي:

- غرفة المديرية العامة.
 - مديرية رأس المال البشري.
 - خلية قيادة المشاريع.
 - خلية قيادية النوعية.
 - قسم التفتيش والتدقيق وهذا بدوره يندرج تحته ثلاثة مديريات:
 - مديرية التفتيش العامة.
 - مديرية التدقيق الداخلي.
 - خلية متابعة مهام التفتيش والتدقيق.
- يساعد المدير الرئيس العام 4 نواب وكل نائب تخضع له عدة مديريات نصلها كما يلي:

1- نائب مدير عام تجاري: تندرج تحت سلطته كل من المديريات التالية:

- مديرية البنك الكلاسيكي.
- مديرية النقد والبنك الرقمي.
- مديرية التحليل ومتابعة القروض.
- مديرية الإشهار والاتصال.
- مديرية تطوير وسائل الدفع الإلكتروني.
- مديرية القروض على الرهن.
- مديرية التمويل الإسلامي.

- 2- نائب مدير عام مكلف بالمكاتب الخلفية والعمليات: وتخضع له كل من:
- مديرية النقدية والأسواق.
 - مديرية خدمات الدفع.
 - مديرية التسديدات.
 - مديرية الإشراف على الأقطاب العملية.
 - دائرة تسيير الاشتراكات.
- 3- نائب مدير عام مكلف بالسند والنظام المعلوماتي: وهو بدوره تخضع له عدة مديريات:
- مديرية نظام المعلوماتي.
 - مديرية المحاسبة.
 - مديرية مراقبة التسيير.
 - مديرية الوسائل والمواد.
 - مديرية تطوير الشبكة.
 - مديرية الأمن والأرشيف.
 - مديرية السند والإمداد.
 - دائرة تسيير الأسواق.
 - دائرة إدارة المديريات.
- 4- نائب مدير عام مكلف بالمخاطر والمراقبة والمطابقة: وهو بدوره تخضع له عدة مديريات:
- مديرية المخاطر المالية.
 - مديرية تغطية الديون.
 - مديرية قانونية للنزاعات.
 - مديرية المراقبة الدائمة.
 - مديرية المطابقة.
 - هيئة أمن نظام المعلوماتي.
 - دائرة المخاطر العملية.
 - دائرة مطابقة الشريعة.
 - دائرة المراقبة الدائمة للإنتاج الإسلامي.
- هذا على المستوى المركزي (أنظر الملحق رقم 01) أما على المستوى الوطني ومع قدوم الرئيس الجديد تم إعادة هيكلة بنك التنمية المحلية كليا وتم تقسيمه كما يلي:
- استحداث 35 قطب تجاري على المستوى الوطني، تخضع لكل قطب مجموعة من الوكالات التجارية وعددها 146 وكالة موزعة على كامل التراب الوطني.

- تم استحداث أيضا 16 قطب عملياتي على كامل التراب الوطني.
 - دوائر المراقبة الدائمة الجهوية تم إنشاء 17 دائرة على المستوى الوطني.
 - مديريات الجهوية للتفتيش توجد 6 مديريات.
- أما بحثنا فقد تم في القطب التجاري لولاية مستغانم ظهرة رقم 425، والذي بدوره تخضع له 3 وكالات وهي:

- وكالة مستغانم وسط رقم 423.
- وكالة عين تادلس رقم 422.
- وكالة سيدي علي رقم 424.

ويعتبر هو كذلك وكالة.

إن القطب التجاري لولاية مستغانم ظهرة مرتبط مباشرة بمديرية مركزية الكلاسيكية، وتتمثل المهمة الأساسية للقطب التجاري في تنشيط تجاري بين الوكالات وضمن جودة الخدمات المقدمة في الوكالات الخاضعة لها.

تنظيم وكالة القطب التجاري (أنظر الملحق رقم 02) تكون كما يلي:

- نائب مدير مكلف بالمؤسسات: يندرج تحت وصايته وكيل تجاري ومساعدين تجاريين.
- نائب مدير مكلف بالأشخاص والمهنيين: وهو كذلك بدوره له وكيل تجاري ومساعدين تجاريين.
- رئيس مصلحة الصندوق والتسديدات: الذي يخضع لسلطته.
- * مكلفين بالعمليات الخارجية.
- * مكلفين بالعمليات اليومية المألوفة.
- * مكلفين بعمليات الصندوق.

المطلب الرابع: أهداف ومهام بنك التنمية المحلية.

أولا: أهداف بنك التنمية المحلية.

إن الهدف الرئيسي لبنك التنمية المحلية هو المساهمة في تحقيق التنمية المحلية وهذا لتمويل وترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حتى أصحاب المهن الحرة، كما أنها مصدر من مصادر الادخار وهذا يعود إلى طبيعة عمل البنك كما له أهداف أخرى متمثلة في:

- الاقتراب من الزبائن عن طريق فتح وكالات جديدة من المدن الغنية بالموارد وكذا تكوين الموظفين وتقويم سلوكهم، غير أنه لا يمكن لهذه الأهداف أن تحقق ما لم يعمل البنك على:
- رفع الموارد بأفضل تكاليف.

- التسيير الدقيق للخزينة.
 - تكوين وتحفيز هيئة الموظفين.
 - اكتساب عدد كبير من الزبائن (المؤسسات، أفراد عاديين، الطلبة، المهن الحرة... إلخ) من أجل الحصول على عمولات أكبر مرتبطة بخدمات بنكية مقدمة.
 - تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل.
 - احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.
- من أهدافه الحديثة التي تخدم الاقتصاد هي خدمات خاصة وكقروض التعمير وخاصة القرض العقاري المضمون الذي أصبح منتج بالنسبة للبنك، باعتبار أن السكن أصبح منتج اقتصادي.

ثانيا: مهام بنك التنمية المحلية. تتمثل مهامه فيما يلي:

- تمويل مؤسسات صغيرة ومتوسطة ونشاطات الاستغلال والاستثمار.
- منح قروض عقارية ومضمونة والقرض بجائزة خاصة.
- تمويل كل النشاطات المتعلقة بالاقتصاد، الصناعة، التجارة، المهن الحرة.
- عملية استثمارية منتجة مخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- العمليات التي لها صلة بالقروض على رهن (الرهن الحيازي).
- عمليات التجارة الداخلية الجهوية والمحلية.
- المخططات والبرامج التنموية والوطنية.

المبحث الثاني: أنواع وإجراءات منح القروض في البنك.

تقديم القروض من أبرز الوظائف التي يقوم بها البنك وذلك نتيجة تطور العلاقات الاقتصادية وازدياد حاجيات الإنسان، ولأن قيم الأشياء يعبر عنها دائما بالنقود والإنتاج والتوزيع تستلزم النقود أي أن القروض تعد العصب المحرك لأي نشاط اقتصادي.

المطلب الأول: أهمية القروض في نظر البنك وأنواعها.

أولا: أهمية القروض في نظر البنك.

إن القروض هي من أفعال الثقة بين الأفراد، ويتجسد القرض في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو الدائن (ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك ذاته) يمنح أموال (بضاعة، نقود) إلى شخص آخر هو المدين أو بعده يمنحها إياه أو يلتزم بضمانة أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة، ويتضمن القرض الذي يعطى لفترة هي أصلا محدودة في الزمن، الوعد من طرف المدين بتسديده بعد انقضاء فترة يتفق عليها مسبقا بين الطرفين، وهناك الكثير من الأمور هي التي تدفع البنك إلى القيام بهذا الفعل. فالقرض قبل كل شيء هو الغاية من وجوده كما سبقت الإشارة إلى ذلك، ويقوم البنك أيضا بهذا الفعل نظرا للملاءة المالية للمدين أو الزبون، فالبنك عندما يقوم بإقراض شخص معين، فهو يثق

في أن هذا الشخص مستعد وقادر على القيام بعملية التسديد متى حل تاريخ الاستحقاق، وهو ملتزم يدفع ثمن اكتساب حق استخدام هذه الأموال وفق الشروط والصيغ المتفق عليها. ويمكن تصنيف القروض التي يمكن للبنك منحها وفق معايير عديدة ومقاييس متنوعة ومن ذلك يمكن تصنيف هذه القروض وفق مدتها (قصيرة، متوسطة، أو طويلة) أو حسب وظيفتها الاقتصادية وطبيعة موضوع التمويل (تمويل الأصول الثابتة، تمويل الأصول المتداولة) أو حسب الزبائن.

ثانياً: أنواع القروض.

بنك التنمية المحلية كغيره من البنوك قد تأثر بتطور النظام المصرفي وإصلاحه في ظل اقتصاد السوق، فاقترنت مهامه قبل ذلك في قبول الأموال من البعض بشرط إعادتها إليهم "الودائع" وإعادة تقديمها للبعض الآخر لكي يستفيدوا منها مقابل سعر يسمى سعر الفائدة بشرط أن يعيدها إليه في الأجل المحدد "القرض"، خصم الأوراق التجارية ونعني بذلك البنك يقوم بشراء الورقة التجارية من حاملها مقابل موعد الخصم إلى خصم جزء من قيمتها، وبعدها تقوم بتحصيل قيمتها للمدين عند تاريخ استحقاقها.

القروض الكلاسيكية: نذكر منها:

- القروض الاستثمارية: عادة ما تلجأ إليه المشروعات لتغطية احتياجاتها من رؤوس الأموال الثابتة (الأراضي، المنشآت، التجهيزات...) وتكون في الغالب طويلة الأجل. والسندات من الأداة المناسبة للحصول على هذا النوع من القرض.
- القروض التجارية: يطلبه التجار لتمويل عملية تصريف المنتجات للتجارة فيها، كما تلجأ إليه المشروعات لتمويل جزء من رأسمالها العامل أو الجاري.
- القرض الاستغلالي: هي قروض موجهة للمؤسسات أي استعمالها في دورتها الاستغلالية الإنتاجية ومن أبرزها القروض المؤسسة أي استعمالها في نشاط موسمي وترغب في تكوين مخزون من المواد الأولية لتخلص من مشاكل التمويل وهذا نظراً للأهمية المؤقتة حاجاتها فيما يتعلق بالأموال المتداولة ومعدله 9%، أما عن الضمانات فتمثلت في الضمانات الشخصية وهي تستند على مجرد الثقة التي يضعها البنك في شخصية المقترض.

أما عن الضمانات الحقيقية محورها أشياء أو موجودات ذات قيمة يملكها المدين توضع تحت تصرف البنك الدائن، بحيث تستطيع هذا الأخير استيفاء دينه منها ببيعها في حالة عجز المدين عن الوفاء بدينه في الأجل المحددة.

القروض الحديثة: نذكر منها:

- القرض الاستهلاكي: وهو يمنح للأفراد من أجل تمويل خدماتهم الاستهلاكية واحتياجاتهم من السلع المعمرة (سيارات، ثلاجات...) ويأخذ شكل البيع بالتقسيط ظهر سنة 2002 ومبلغه الإجمالي لا يفوق 100000 دج معدله 9%.

– القرض العقاري: يمنح للأفراد من أجل شراء سكن جاهز أو بناء سكن أو ترميمه.

المطلب الثاني: إجراءات منح القروض وآثارها.

أولاً: إجراءات منح القروض.

ظهرت القروض من حيث تنوعها وتعددتها لدليل على انفتاح بنك التنمية المحلية على اقتصاد السوق بعدما يقتصر على قروض الاستغلال والاستثمار أصبحت هناك قروض الاستهلاك والعقار، حيث عرفت تطوراً ملحوظاً في المجتمع الجزائري الذي يخضع لمبادئ العرض والطلب إضافة إلى القرارات الائتمانية الذي يتخذها البنك في منحه لهذه القروض للمواطنين.

قبل الإصلاح الذي عرفه بنك التنمية المحلية كان منح القروض خاضعاً لمبدأ الشخصية أي أساس المعاملات الائتمانية تتمحور في جانب الثقة المتبادلة بين طرفي المعاملة والتي تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة المتعامل معه من حيث سمعته ومركزه الائتماني وكذا تاريخ المدين بما يتعلق بموقفه اتجاه التزاماته إلى جانب الضمانات وإحدى الأساليب الحمائية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم التسديد، فكان حجم القروض الممنوحة تتماشى مع قيمة الضمانات المقدمة أي أنه كلما كانت قيمة الأصل كبيرة كلما زادت الاقتراضات البنكية في حدود تلك القيمة.

أما اليوم فمنح القروض أصبح خاضعاً لمعايير اقتصادية نذكر منها:

- 1- الشخصية: والتي لا تأتي من خلال إدراك البنك لطبيعة المتعامل معه من حيث سمعته ومركزه.
- 2- رأس المال: إطلاع البنك على مختلف المؤشرات والبيانات المالية للمستفيد من القرض قصد معرفة مدى استقلالية المالية.
- 3- القدرة: يتأكد من قدرة المستفيد على الالتزام وذلك من خلال استخدام مؤشرات كمية ونوعية.
- 4- الضمانات: وهي إحدى الأساليب الحمائية المستخدمة من قبل البنك في مواجهة مخاطر عدم التسديد إلى جانب ملكية الأصول، توليد الدخل، الظروف الاقتصادية.

ثانياً: أثر منح القروض لبنك التنمية المحلية.

أ- الإيجابية:

- الزيادة في منح القروض وتنوعها برفع فائدة البنك ورقم أعماله.
 - تسهيل الحياة المعيشية للمواطن البسيط من خلال القرض الاستهلاكي.
 - عدم تعطيل المتعاملين الاقتصاديين في عمليات الاستغلال وكذا الاستثمار.
 - الزيادة في القروض يعني الزيادة في الاستثمار وبالتالي الزيادة في الدخل الوطني والتقليل من البطالة.
- ب- السلبية:

- ثقافة المواطن الجزائري لا تسمح له باستغلال القرض في مشاريع استثمارية كبيرة وخوفه من المستقبل وعدم النجاح.

- التهرب من التسديد وخاصة إذا لم تكن هناك مواصلات بين البنك والمؤسسة التي يعمل بها المقترض في حالة القروض الاستهلاكية.
- تقديم للبنك تقارير ومعلومات خاطئة فيما يخص التحليل المالي والمحاسب إلى جانب عدم الإعلام البنكي للإيرادات المنتظرة والتي تتأخر في الدخول إلى خزينة المؤسسة.
- إيداع بعض الإيرادات في البنوك الأخرى، حتى تقوم المؤسسة بعمليات دفع قروضها للبنك.
- الامتناع عن التوقيع على بعض الوثائق للاعتراف بالديون اتجاه المؤسسة.

المبحث الثالث: تمويل صيغ السكن الجديدة في البنك.

يعد القرض العقاري أهم منتج مصرفي يقدمه بنك التنمية المحلية، لذا فهو يحرص على ضمان تغطيته وذلك من خلال مجموعة شروط التي يفرضها قبل منح القرض وكذا تحديد العوامل التي من خلالها تحدد قيمته.

المطلب الأول: القرض العقاري لبنك التنمية المحلية.

القرض العقاري لبنك التنمية المحلية موجه للأشخاص الطبيعيين من أجل تمويل العمليات التالية:

- شراء سكن ترقوي جديد كامل سواءً بيع على المخططات صيغ جديدة سواء سكن شخصي من وكالة عقارية عمومية أو خاصة.
- شراء شقة أو منزل على الخواص.
- بناء أو توسعة سكن ما.
- تجديد أو ترميم سكن.

شروط الأهلية للاستفادة من القرض العقاري: يجب أن تتوفر في طالب القرض العقاري الشروط التالية:

- 1- جنسية جزائرية مقيم أو غير مقيم.
- 2- الأهلية القانونية.
- 3- السن لا يفوق 65 سنة ما عدى الحالات الخاصة مثل متقاعدي الجيش فالسن المحدد 70 سنة (اتفاقية بين متقاعد الجيش وبنك التنمية المحلية حسب الاتفاقية).
- 4- إثبات دخل ثابت يساوي على الأقل الحد الأدنى للأجور.

ملاحظة: فيما يخص العاملين عند المؤسسات الخاصة يجب عليهم إثبات دخلهم عن طريق تقديم شهادة الانخراط للضمان الاجتماعي، في مدة لا تقل عن 6 أشهر.

- بالنسبة للغير المقيمين في الجزائر:

- 1- إثبات دخلهم عن طريق الصفارة الجزائرية للبلد المقيمين فيها بالعملة الصعبة ويكون هذا المبلغ يساوي على الأقل 2000 أورو (مبلغ دخل شهري).

- 2- إثبات امتلاك حصة 10% من ثمن السكن أو تكلفة المشروع بما في ذلك قطعة الأرض.
- إضافة إلى هذه الشروط السابقة الذكر لطالب القرض يجب عليه تقديم الحالة البيانية للتقييم مسجلة ومشهرة.
- في حالة شراء سكن جديد يجب إحضار شهادة من الموثق تثبت وجود هذا المشروع، أما في حالة شراء سكن من شخص طبيعي فيجب إحضار شهادة الإثبات من الضمان الاجتماعي.
- شروط القرض: وتشمل ما يلي:

- 1- مبلغ القرض: يحدد مبلغ القرض على:
 - سعة الاستدانة الشهرية.
 - ثمن السكن أو تكلفة المشروع.
 - سن المستدين وفي حالة الشريكين يأخذ السن الأكبر.
- 2- سعة الاستدانة: تحسب سعة الاستدانة على جميع المداخل المستخدمين سواء وحده أو مع الشريك، وهي محددة بالنسبة التالية:
 - 30% من الدخل في حالة كان أقل 3 مرات الحد الأدنى للأجور.
 - 45% في حالة أكثر أو يساوي 3 مرات الحد الأدنى للأجور وأقل من 6 مرات الحد الأدنى للأجور.
 - 50% في حالة أكثر أو يساوي 6 مرات الحد الأدنى للأجور.
 - في حالة غير مقيمين: يحول المبلغ إلى الدينار ويمكن اقتطاع نسبة 50%.
 - أما في حالة التجار وأصحاب المهن الحرة: يجب إثبات الربح عن طريق الجدول الضريبي أو التصريح الجبائي.
- 3- مدة القرض: تحدد مدة القرض بمدة لا تقل 5 سنوات ولا تتجاوز 30 سنة مهما كانت المدة لا يمكنها أن تتجاوز سن 65 سنة للمستدين.
- 4- فترة التأجيل: أي الفترة التي يمكن أن يؤجل فيها دفع مبلغ المستدين إلى فترة لاحقة، هي الفترة ما بين الحصول على قرض وبدء التسديد وهي محددة كما يلي:
 - في حالة شراء سكن جديد أو سكن عن طريق شخص محددة بـ 6 أشهر على الأكثر.
 - في حالة شراء على المخططات أو بناء أو توسعة تحدد من 6 أشهر إلى 24 شهر حسب تقدم الأشغال.
 - في حالة التهيئة من 6 أشهر إلى 12 شهر.
- 5- معدل الفائدة: يوجد فيها تخفيضات، عمولات.
 - الفوائد والعمولات المتعلقة بالقرض العقاري غير خاضعة لرسم على القيمة المضافة.
 - معدل الفائدة يتغير حسب الشروط العامة للبنك كل 5 سنوات.
 - التخفيضات المطبقة على معدل الفائدة من طرف السلطات العمومية تطبق عن طريق البنك أنيا.
 - العمولات المتعلقة بالقرض العقاري هناك نوعان هما:

1- عمولة التسيير وعمولة التبليغ:

(عمولة التسيير بـ 15000 دج وفي حالة متقاعدي الجيش بـ 3000 دج، أما عمولة التبليغ بـ 5000 دج ومتقاعدي الجيش بـ 0 دج).

2- عمولة الالتزام: تحسب على المبلغ غير المستعمل، فهي محددة بـ 0,5% من المبلغ غير المستعمل.

والجدول التالي يوضح تطور معدلات الفائدة في بنك التنمية المحلية:

الجدول رقم (III-02) تطور معدلات الفائدة في بنك التنمية المحلية.

نوع القرض.	نسب معدل الفائدة.
<ul style="list-style-type: none"> - شراء مسكن جديد ترقوي. - شراء على المخططات. 	<p>1% في حالة دخل أقل من 6 مرات الحد الأدنى للأجور.</p> <p>3% في حالة دخل أكثر من 6 مرات الحد الأدنى للأجور.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - شراء مسكن من الأشخاص. 	<p>6,25% (ما عدى متقاعدي الجيش 4% و5,75% للزبائن مستوطنين).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - بناء، توسعة، ترميم. 	<p>6,25% (ما عدى متقاعدي الجيش 4% و5,75% للزبائن مستوطنين).</p>

المصدر: بنك التنمية المحلية وكالة مستغانم ظهرة 425.

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة معدل الفائدة المطبقة في بنك التنمية المحلية (BDL) متغير فهي تختلف حسب دخل الشخص ونوع العقار، ففي حالة دخل أقل من 6 مرات الحد الأدنى للأجور تكون نسبة معدل الفائدة لشراء مسكن جديد ترقوي يقدر بـ 1%. أما في حالة دخل أكثر من 6 مرات الحد الأدنى للأجور ترتفع نسبة فائدته إلى 3%. بينما في حالة شراء مسكن من الأشخاص أو بناء أو توسعة أو ترميم فتكون نسبة معدل الفائدة مرتفع جداً بالنسبة لأصحاب الدخل بصفة عامة وتقدر بـ 6,25% ما عدى متقاعدي الجيش قدرت نسبة معدل الفائدة بـ 4% وهذا راجع إلى أن هناك اتفاقية بين الصندوق الوطني لمتقاعدي الجيش وبنك التنمية المحلية، لذا تكون نسبة معدل فائدتهم أقل من معدلات الفائدة المطبقة. أما بالنسبة للزبائن المستوطنين فسجلت بـ 5,75% ويعود السبب في ذلك هو وجود لهؤلاء الزبائن حساب بنكي في بنك التنمية المحلية (BDL).

المطلب الثاني: دراسة حالة ملف القرض العقاري.

لمعالجة ملف القرض يجب المرور بعدة طرق من بينها:

- 1- مدة دراسة الملف: حددت مدة دراسة ملف القرض العقاري بـ:
 - أ- مدة لا تتجاوز 48 ساعة (يومين) من يوم إيداع الملف ويدرس الملف عن طريق لجنة دراسة القروض خاصة في الوكالة البنكية.
 - ب- أما في حالة دراسة الملف في لجنة الدراسة الجهوية فيجب على الوكالة البنكية إرسال الملف في مدة لا تتجاوز 24 ساعة من يوم إيداعه ويتم دراسته واتخاذ القرار في مدة لا تتجاوز 48 ساعة من يوم وصول الملف إلى اللجنة الجهوية.
 - ج- أما في حالة دراسة الملفات على المستوى المركزي فيتم إرسال الملف عن طريق الوكالة البنكية في مدة لا تتجاوز 24 ساعة من يوم الإيداع وحددت مدة دراسة الملف في لجنة القروض المركزية بمدة أقصاها 5 أيام من يوم وصول الملف.
- يسلم إشعار التبليغ إلى الزبون في 24 ساعة لاحقة في اتخاذ القرار.
- يتم دراسة ملف القروض حسب مبلغها حيث:
 - قروض تساوي أو أقل 3000000 دج تدرس على مستوى الوكالة البنكية.
 - قروض أكثر من 3000000 دج وأقل من 6000000 دج تدرس على مستوى الأقطاب التجارية.
 - قروض أكثر من 6000000 دج تدرس على مستوى لجنة القروض المركزية.
- أعضاء لجنة دراسة القروض: يختلف تكوين لجنة القروض من وكالة إلى أخرى ويمكن ذكرها فيما يلي:
 - أ- في حالة وكالة أساسية أو ذات الصنف الأول تتكون من:
 - مدير الوكالة.
 - نائب المدير.
 - وكيل تجاري.
 - ب- في حالة وكالة ذات الصنف الثاني تتكون من:
 - مدير الوكالة.
 - الوكيل التجاري.
 - مساعد تجاري.
 - ج- في حالة القطب التجاري يتكون من:
 - مدير القطب التجاري.
 - نائب المكلف بالمؤسسات أو نائب المدير مكلف بالخواص.
 - وكيل تجاري.
- أما في حالة الملفات القادمة من الوكالات الأخرى فتتكون اللجنة من:
 - مدير القطب التجاري.

- نائب مدير القطب.
- رئيس الوكالة المعنية.
- 2- دفع مبلغ القرض إلى الزبون: تتم هذه العملية بعد موافاة كل الشروط سابقة الذكر وهذا حسب النقاط التالية:
- ❖ شراء مسكن كامل: يتم دفع مبلغ القرض مرة واحدة عن طريق صك بنكي إلى الموثق المعتمد مرفوقا بطلب إنشاء رهن عقاري (أنظر الملحق رقم 03).
- ❖ بناء أو تهيئة أو توسعة: يخضع دفع مبلغ القرض في هذه الحالة إلى رقابة مصلحة تسيير الضمانات في القطب العمليتي، ويتم ذلك كما يلي:
- في حالة قرض يساوي أو أقل من 1000000 دج يدفع مرة واحدة.
- في حالة إذا كان مبلغ القرض أكثر من 1000000 دج يدفع على عدة دفعات كما يلي:
- أ- لا يتجاوز مبلغ القرض 1000000 دج عند بدء المشروع.
- ب- تسلم الدفعات الأخرى حسب تقدم الأشغال الذي يثبت عن طريق معاينة من قبل خبير معتمد لدى الوكالة البنكية لبنك التنمية المحلية.
- ❖ شراء على المخططات: يتم دفع مبلغ القرض على عدة دفعات حسب حالة تقدم الأشغال المنجزة عن طريق خبير العقاري.
- 3- مدة استعمال القرض: حددت مدة استعمال القرض بمدة 6 أشهر من يوم اتخاذ القرار.
- 4- تسيير متابعة القرض:
- ❖ سداد القرض: تدفع المبالغ الشهرية بسداد القرض من حصة مبلغ القرض والفوائد والتأمينات على الحياة، تدفع شهريا حسب جدول امتلاك القرض ويتم أليا عن طريق النظام المعلوماتي للبنك.
- ❖ سداد القرض المسبق: يمكن للمقترض أن يسدد مبلغ القرض كاملا أو جزئيا بعد مرور سنتين من مدة القرض مقابل دفع عمولة يحددها البنك بـ 1% من المبلغ المراد تسديده وتتم هذه العملية مرة واحدة في السنة.
- في حالة السداد الجزئي حدد المبلغ بنسبة 15% أو أكثر من مبلغ القرض المتبقي وفي هذه الحالة يمكن للمستفيد من التسديد المسبق سواءً:
- تقليل مدة السداد مع المحافظة على مبلغ الدفوعات الشهرية.
- المحافظة على مدة السداد وتقليل الدفوعات الشهرية.
- 5- الضمانات: يتم تحصيل الضمانات المتمثلة في:
- ❖ الرهون: كل القروض العقارية تضمن برهن ويوجد هناك نوعين هما:
- الرهن القانوني: ليس منصوص عليه ولكن مستنبط من القانون، وهذا في حالة بناء أو توسعة أو تهيئة.
- الرهن الاتفاقي: هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه، ويكون في حالة شراء مسكن.

- ❖ كفالة الضمان الموثقة: تطلب هذه الضمانة في حالة استفادة الزبون من الكفيل.
- ❖ التأمين على الحياة: يقوم المستفيد من القرض من اكتساب التأمين على الحياة، وفي حالة وجود شريك القرض يؤمن كذلك على الحياة.
- ❖ تأمين العجز عن الدفع: هي شركة ضمان قروض العقارية يتم دفع مبلغها مرة واحدة.
- ❖ التأمين ضد الكوارث: في حالة شراء على المخططات يتم تحصيلها بعد انطلاق الأشغال وتحصل بعد الحصول على عقد الملكية.

أما في حالة شراء منزل جديد فيتم تحصيل الرهن فيما بعد عن طريق الموثق في أي حالة يجب تحصيل التأمينات قبل الرهون، كما يمكن للبنك طلب أي ضمانات أخرى ضرورية، ويمكن للزبون أن يدرج مبلغ التأمينات ضمن مبلغ القرض.

6- نقل القرض: تتم هذه العملية في حالة ما إذا قام المقترض ببيع العقار المرهون (بناية أو سكن)، حيث يتم تحويل المبلغ المستندات من البائع إلى المشتري شرط تحقق الشروط السابقة الذكر.

حيث يتعهد المشتري بتحويل كل واجبات البائع لدى البنك ويقوم البائع بدوره بتسديد كل ما هو مدين به لدى البنك حتى يوم البيع.

ينشأ عقد نقل الديون عند الموثق على أساس اتفاقية القرض وجدول التسديد جديدين.

7- قرض تكميلي: إن هذه العملية خاصة بالمستفيدين من القروض العقارية خاصة ببناء، تهيئة، توسعة، ويمكنها أيضا أن تمس في بعض الحالات شراء منزل.

يمكن للزبون أن يطلب قرض تكميلي حسب الشروط التالية:

- ❖ الاستعمال الكلي للقرض الأصلي.
- ❖ عدم تسجيل أي تأخر في الدفع.
- ❖ القدرة على التدين من أجل تغطية القرض التكميلي.
- ❖ إعادة إنشاء ضمانات حسب المبلغ الكلي.

ملاحظة: لا يمكن للقرض أن يتجاوز نسبة 90% من القيمة الكلية للعقار.

المطلب الثالث: مراحل اتخاذ القرار.

يمر اتخاذ القرار لملف القرض العقاري بعدة مراحل نذكر منها:

- مرحلة إنشاء الملف: وتمر هذه المرحلة على عدة طرق من بينها:
 - استقبال الزبون الراغب في الحصول على قرض عقاري.
 - يقوم الوكيل التجاري للبنك باستقبال الزبون وإعلامه بكل شروط التمويل والقبول من أجل الحصول على قرض وكذا إعلامه بتكاليف القرض وطريقة المعالجة ومدة المعالجة.

- يقوم الوكيل التجاري باستنفاء المعلومات الشفوية من الزبون من أجل تحديد مبلغ القرض.
- على ضوء هذه المعلومات يتم التأكد من قدرة الزبون للحصول على القرض.
- إعلام الزبون بالنتائج وهي مبلغ القرض ومبلغ الدفعات والتأمينات.
- في حالة قبول الزبون لهذه الشروط:
- أ- يقدم له قائمة الوثائق المطلوبة (أنظر الملحق رقم 04) من أجل تكوين ملف القرض.
- ب- يتم تحديد موعد مع الزبون من أجل إيداع الملف ويسجل في نظام المعلوماتي.
- يتم إيداع الملف عن طريق الزبون في الموعد المحدد ويقوم بملاً استمارة طلب القرض (أنظر الملحق رقم 05).
- يقوم الوكيل التجاري بتفحص الملف والتأكد من كل الوثائق الموجودة فيه.
- في حالة إذا كان الملف كامل ومطابق يقوم بما يلي:
- أ- التأشير على استقبال الملف عن طريق الوكالة.
- ب- في حالة زبون جديد يتم إدراجه في نظام المعلوماتي وفتح له حساب بنكي.
- ج- مراجعة المركز الوطني لأخطار المؤسسات من أجل التأكد بأن الزبون ليس له أي ارتباط مع بنوك أخرى وأنه قادر على الوفاء.
- د- إدخال الملف في نظام المعلوماتي.
- في حالة لم يكن الملف كامل يرجع إلى الزبون مع تقديم سبب الإرجاع، وبدوره يقوم الزبون باستكمال الملف ويعود في موعد آخر يحدد له البنك.
- إعلام الزبون بنتائج الدراسة وشروط القرض.
- يقوم الوكيل التجاري للبنك بدراسة الملف ووضع رأيه عليه وتقديمه إلى المدير.
- يقوم المدير بالتأكد من صحة المعلومات ومراجعة الملف ويضع رأيه أيضاً.
- مرحلة اتخاذ القرار: تجتمع لجنة دراسة القروض حيث يتم التأكد من صحة الملف ويتخذ القرار بالإجماع في حالة القبول، تنشأ رخصة القرض (أنظر الملحق رقم 06) يتم إمضاءها من قبل مدير الوكالة وشخص آخر مكلف ويتم إدراجها في نظام المعلوماتي، يتم إعلام الزبون بهذا القرار من أجل استكمال شروط القرض.
- مرحلة ما بعد اتخاذ القرار:
- يتم استكمال الملف عن طريق الزبون فيقوم بإنشاء التأمين على الحياة، التأمين على العجز.
- التأكد من دفع أموال، عمولات وتأمينات في حساب الزبون.
- التأكد من دفع الزبون لنصيبه من المشروع.
- إنشاء اتفاقية القرض ويتم إمضاءها والمصادقة عليها من طرف الزبون والبنك (أنظر الملحق رقم 07).
- تسجيل اتفاقية في مصالح معينة (الوكالة العقارية للولاية) وتمنح نسخة للزبون.

- إرسال الملف والضمانات المسترجعة إلى القطب العملياتي (مصلحة الضمانات) من أجل المصادقة عليه.
- تقوم مصلحة الضمانات بمراجعة ملف الضمانات في حالة صحتها يتم المصادقة عليها وإشعار الوكالة بالنتائج.
- مرحلة تطبيق القرار: يرسل الملف إلى القطب العملياتي أي يتم مراجعته والتأكد من صحة المعلومات، وفي حالة كان كل شيء مطابق وصحيح يتم تحرير الأموال في حساب الزبون، أما في حالة العكس فيتم إشعار الوكالة بالنقائص والتي بدورها تقوم بتعديلها وإعادة إرسال الملف.

المطلب الرابع: تقسيم القروض العقارية.

يتم تقسيم القروض العقارية لبعض الوكالات المتواجدة بولاية مستغانم لبنك التنمية المحلية، وذلك وفق الجدول الإحصائي لعدد القروض ومبالغها لمدة 3 سنوات [2014م-2016م].

الجدول رقم (III-03) عدد القروض والمبالغ الموزعة خلال الفترة [2014م-2016م].

2016		2015		2014		الوكالات
المبالغ	العدد	المبالغ	العدد	المبالغ	العدد	
123500000 دج	86	83500000 دج	50	26400000 دج	12	مستغانم وسط.
3650000 دج	2	-	-	-	-	سيدي علي.
133900000 دج	22	166700000 دج	25	314900000 دج	54	مستغانم ظهرة.

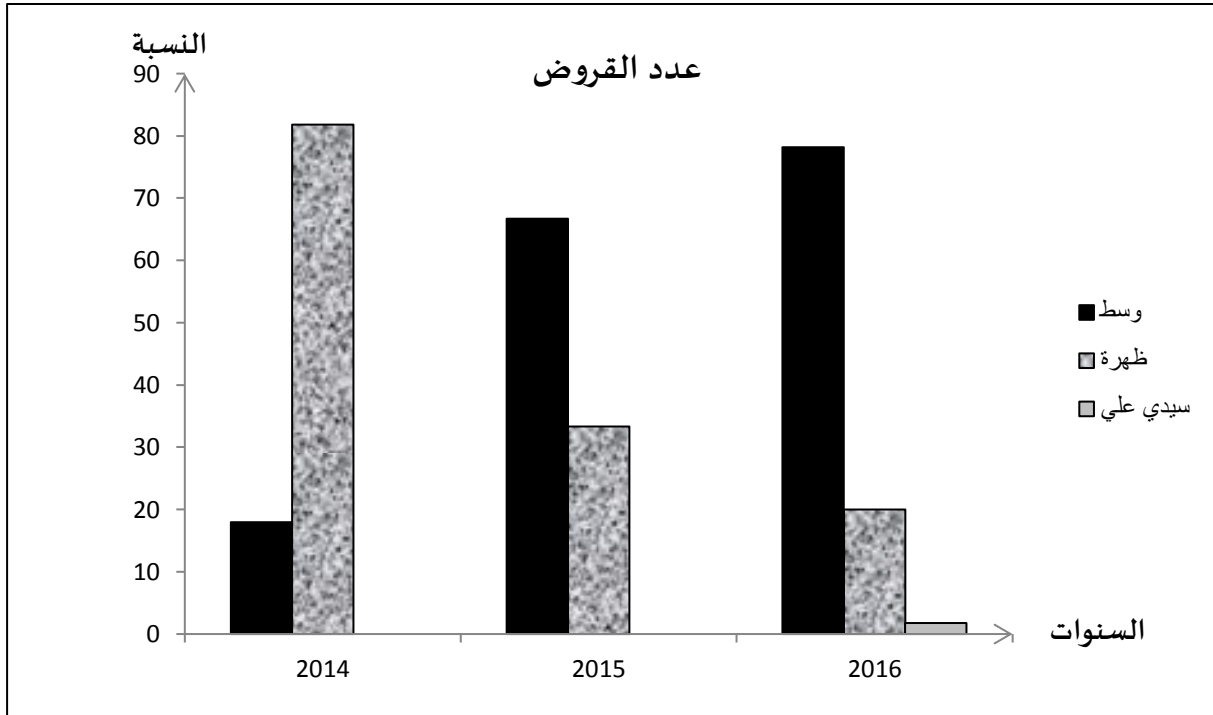
المصدر: بنك التنمية المحلية-وكالة مستغانم.-

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن عدد القروض لوكالة مستغانم ظهرة بلغت 54 قرض ومبلغها وصل 314900000 دج لسنة 2014م وسجلت أكبر عدد وأكبر مبلغ بالنسبة لوكالتين سيدي علي ومستغانم وسط.

أما في سنة 2015م فسجلت وكالة مستغانم وسط أكبر عدد بالنسبة للوكالات الأخرى، حيث بلغت 50 قرض ومبلغ القرض سجل أكبر ارتفاع بوكالة مستغانم ظهرة فوصل 166700000 دج. وفي سنة 2016م بلغت عدد القروض 86 قرض بالنسبة لوكالة مستغانم وسط، أما المبلغ فوصل 133900000 دج لوكالة مستغانم ظهرة، كما نلاحظ أيضا أن وكالة سيدي علي في السنوات الأولى (2014-2015) لم تسجل أي مبلغ بخصوص القرض العقاري.

والرسم البياني التالي يوضح تطور عدد القروض ومبالغها.

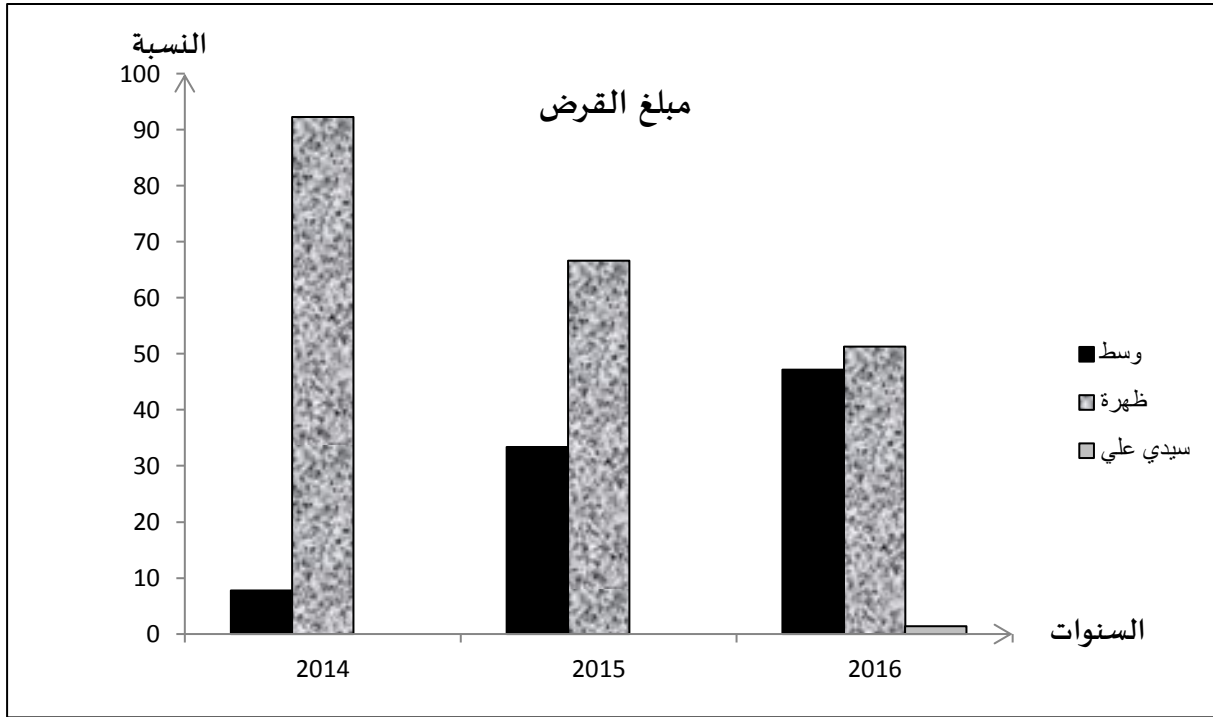
الشكل رقم (III-04): تطور عدد القروض الموزعة من سنة 2014م إلى 2016م.



المصدر: من إعداد الطالبة بناءً على معطيات الجدول رقم (III-03).

يبين لنا هذا الشكل نسبة عدد القروض العقارية المقدمة من طرف بنك التنمية المحلية (BDL)، سجلت وكالة مستغانم ظهرة أكبر نسبة خلال سنة 2014 قدرت بـ 81,81%، حيث عرفت الوكالة تراجع كبيرة في السنتين الأخيرتين (2015-2016) قدرت نسبة عدد القروض بـ 33,33% و 20%، في المقابل نلاحظ أن وكالة مستغانم وسط شهدت ارتفاعاً مفاجئاً في السنتين (2015-2016) سجلت نسبة 66,66% و 78,18% بعدما كانت نسبتها في سنة 2014 تقدر بـ 18% وهي عكس وكالة مستغانم ظهرة، أما بالنسبة لوكالة سيدي علي فلم تسجل أي نسبة في السنتين (2014-2015) لأن هذه الوكالة لم تشهد أي إقبال على القروض العقارية، بينما في سنة 2016 سجلت الوكالة نسبة قدرت بـ 1,8% وهي نسبة صغيرة جداً بالنسبة للوكالات الأخرى.

الشكل رقم (III-05): تطور مبالغ القروض الموزعة من سنة 2014م إلى 2016م.



المصدر: من إعداد الطالبة بناءً على معطيات الجدول رقم (III-03).

نلاحظ من خلال هذا الشكل أن بنك التنمية المحلية (BDL) يمنح قروض عقارية بمبالغ كبيرة، حيث نلمس وجود ارتفاع في نسبة مبلغ القرض بالنسبة لوكالة مستغانم ظهرة سجلت أكبر نسبة قدرت بـ 92,26% وهذا في سنة 2014، لتتخفف نسبة المبلغ شيئاً فشيئاً في السنتين الأخيرتين (2015-2016) قدرت بـ 66,62% و51,29%، ولكن بقيت محتفظة بمركزها مقارنة مع الوكالات الأخرى. أما بالنسبة لوكالة مستغانم وسط شهدت ارتفاعاً تدريجياً خلال هذه السنوات الثلاثة بينما كانت تسجل في سنة 2014 نسبة 7,73%، أصبحت تسجل في السنتين الأخيرتين (2015-2016) نسبة قدرت بـ 33,37% و47,22%. بينما وكالة سيدي علي فلم تحصل على أي مبلغ خلال السنوات الأولى (2014-2015)، أما في سنة 2016 تحصلت على مبلغ بنسبة 1,39% وهي نسبة ضئيلة جداً بالنسبة للوكالات المجاورة لها، وهذا راجع إلى قلة المشاريع العقارية بتلك المنطقة.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التطبيقية لبنك التنمية المحلية بوكالة مستغانم، تم التطرق إلى تاريخ نشأتها ومختلف عملياتها وهيكلها الإداري، وأهم ما تم التوصل إليه من آلية منح القروض وأهم الشروط المطلوبة، بالإضافة إلى الضمانات وغيرها من الدراسات التي يقوم بها، ليتوصل إلى مرحلة اتخاذ القرار حول إمكانية منح القرض.

خاتمة عامة

خاتمة عامة:

حاولنا من خلال هذه المذكرة سواء من الناحية النظرية أو التطبيقية أن نبين دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن، حيث تلعب البنوك دوراً أساسياً في تمويل الاقتصاد الوطني برؤوس الأموال الضرورية لتحقيق التنمية والتطور في مختلف المجالات، خصوصاً فيما يتعلق بتمويل قطاع السكن الذي يعتبر من العناصر الأساسية لحياة الإنسان وبالتالي يؤدي إلى الاستقرار الاجتماعي والأمني والاقتصادي للمجتمع. فالتمويل من أحد أهم الوظائف التي تقوم بها الإدارة المالية خاصة فيما يتعلق بقطاع السكن باعتباره أمر ضروري وعملية أساسية لا يمكن الاستغناء عنها، هذا ما جعل الدولة تولي اهتمام كبير لهذا القطاع حيث تسعى دوماً لإيجاد آليات وشروط جديدة من أجل دعم المواطن المتوسط الدخل من الحصول على ملكية سكن، فعرفت صيغ جديدة للسكن تعددت أنواعها وشروط الاستفادة منها. فالبنوك تقوم بتمويل هذه الصيغ عن طريق تقديم القروض العقارية، لهذا قمنا بشرح طريقة القرض العقاري وذلك من خلال دراسة الحالة لدى بنك التنمية المحلية لوكالة مستغانم ظهرة، فالبنوك تتحمل مسؤولية في اتخاذ قرار منح القروض العقارية وعلى هذا الأساس تقوم بدراسة الملف دراسة معمقة، كما تلجأ إلى أخذ الضمانات اللازمة التي تسمح بتغطية الخطر في حالة عدم السداد.

اختبار الفرضيات:

بعد دراستنا للموضوع ومعالجة عناصر البحث يمكننا اختبار الفرضيات السابقة الذكر على النحو التالي:

- ✓ فرضية صحيحة بالفعل تطور النظام البنكي يحقق التنمية في مجمل القطاعات ويساعد على تسهيل وتبسيط مختلف العمليات المالية للمقترضين وتحقيق الأهداف المرجوة في مختلف القطاعات وخاصة في قطاع السكن.
- ✓ البنوك التجارية تلعب دوراً أساسياً في تفعيل حركية النشاط الاقتصادي من خلال قبول الودائع ومنح الائتمان وذلك بتقديم الراحة والسرعة وكذلك حسن المعاملة بهدف تحقيق الربح والأمان والسيولة.
- ✓ يساهم بنك التنمية المحلية بتمويل الصيغ الجديدة للسكن عن طريق منح القروض العقارية وتلبية حاجات الأفراد ذوي الدخل المحدود، لهذه القروض شروط ودراسة دقيقة لملف القرض كما تأخذ ضمانات من أجل تغطية المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها.

نتائج الدراسة:

بعد دراستنا للموضوع يمكن استخلاص النتائج التالية والتي نذكرها فيما يلي:

- البنوك هي محور النظام المالي والعمل الاقتصادي فهي تسعى إلى تمويل المشاريع الاقتصادية من بينها قطاع السكن الذي أصبح أمر ضروري في حياة الفرد والمجتمع.
- يعتبر قطاع السكن قطاع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالقطاع البنكي.

- تمويل قطاع السكن يتطلب نظام مالي فعال.
- القرض العقاري أصبح منتوج بالنسبة للبنك باعتبار أن السكن أصبح منتوج اقتصادي.
- تقديم القروض من أبرز الوظائف التي يقوم بها البنك وذلك نتيجة تطور العلاقات الاقتصادية وازدياد حاجيات الإنسان.
- التأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة من طرف طالب القرض ليضمن البنك استرداد القروض الممنوحة.
- إدخال ملف القرض في نظام المعلوماتي لدى البنك.
- من خلال دراستنا التطبيقية لدى بنك التنمية المحلية، تبين لنا أن البنك يقوم بدراسة دقيقة وشاملة حول طلب القرض قبل اتخاذ قرار منح القرض أو عدم منحه، قصد التأكد من استرجاع مبلغ القرض.

التوصيات والاقتراحات:

- من خلال ما سبق يمكن أن نضع بعض الاقتراحات والتوصيات منها:
- رسملة البنوك العمومية مع توسيع السكن من خلال إشراك مجموعة من البنوك الأجنبية للاستفادة من مواردها المالية وخبراتها.
- تشجيع الخواص على الدخول في قطاع السكن بغرض التوسع العمراني.
- يجب على الدولة أن تراعي النسبة العالية من الفئات ذات الدخل الضعيف وبالتالي تمنح السكنات لهم.
- تخفيض معدلات الفائدة الخاصة بالقروض العقارية لاستقطاب زبائن جدد ومساعدتهم على أخذ القروض.
- تطوير وسائل تسيير القروض العقارية.
- إتباع استراتيجية محكمة في منح القروض العقارية.
- التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف وأجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.
- تشجيع وتحفيز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الاستثمار في مجال البناء والعمران، للتقليل من فاتورة استيراد مختلف مواد البناء والإسمنت.
- العمل على تشكيل لجان مختصة في التوزيع العادل والشفاف للوحدات السكنية المنجزة.
- تكوين أشخاص ذو خبرة وكفاءة عالية في المجال العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية.
- دراسة مستمرة للوضع المالي للعميل من خلال تتبع تطور مستوى مداخله لمعرفة قدرته على التسديد.

- العمل على الحد من هجرة الريف وذلك بتزويده بالمرافق العامة ومتطلبات العيش الضرورية، ودعم وتشجيع الفلاحين للتقليل من النزوح الريفي.
- التفكير في منح قروض عقارية تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

آفاق الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن-دراسة حالة بنك التنمية المحلية- التي لا تعد إلا محاولة متواضعة بالرغم من الجهود المبذولة لإثراء الموضوع أكثر إلا أنه من الطبيعي ألا يتم الإلمام بجميع عناصر الموضوع وهذا نظرا لاتساع جوانبه، ومن خلال النتائج التي توصلنا إليها فتحت أمامنا آفاق للدراسة والبحث تقترحها لتكون محل بحوث ودراسات مستقبلية والتي يمكن أن ننجزها فيما يلي:

- مساهمة البنوك الإسلامية في تحسين إعانات السكن الموجهة للفئات محدودة الدخل.
- دور البنوك في تحسين وتنوع مصادر وأساليب تمويل الصيغ الجديدة للسكن.
- تطوير النظام البنكي في مجال منح القروض العقارية.
- دور الشراكة الأجنبية في تطوير آلية التمويل العقاري بالجزائر.

ونرجو الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في إنجاز هذا العمل ولو بقدر ضئيل من خلال دراستنا المتواضعة هذه ولا يسعنا في الأخير إلا أن نقدم اعتذارنا لأي تقصير أو خطأ تخلل هذا العمل المتواضع.

قائمة المراجع.

قائمة المراجع:

الكتب:

- 1- أحمد عبد الكريم المحميد، مصطفى محمود أبو بكر، الأملاك العقارية، دار الجامعة للنشر، الإسكندرية، 2015.
- 2- أسعد حميد العلي، إدارة المصارف التجارية، دار الذاكرة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2013.
- 3- إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2017.
- 4- أسماء برهوم، البورصة كمصدر تمويلي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2016.
- 5- أكرم حداد، مشهور هذلول، النقود والمصارف، دار وائل للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، عمان-الأردن، 2010.
- 6- أيمن الشنطي، وآخرون، مقدمة في الإدارة والتحليل المالي، دار البداية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2010.
- 7- توفيق محب خلة، الاقتصاد النقدي والمصرفي، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2011.
- 8- جعفر الجزار، البنوك في العالم، دار النفائس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، بيروت-لبنان، 1993.
- 9- حسين بني هاني، اقتصاديات النقود والبنوك، دار الكندي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2014.
- 10- دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2012.
- 11- رشاد العصار، رياض الحلبي، النقود والبنوك، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2000.
- 12- رضا صاحب أبو حمد، إدارة المصارف، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2002.
- 13- زياد سليم رمضان، محفوظ أحمد جودة، إدارة البنوك، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 1996.
- 14- سامر بطرس جلدة، النقود والبنوك، دار البداية ناشرون وموزعون، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2009.
- 15- سليمان أحمد اللوزي، وآخرون، إدارة البنوك، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 1997.
- 16- سليمان ناصر، التقنيات البنكية وعمليات الائتمان، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
- 17- سمير محمد عبد العزيز، اقتصاديات وإدارة النقود والبنوك، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية.
- 18- شاكرا القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 2008.

- 19- طارق الحاج، مبادئ التمويل، دارصفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2002.
- 20- طلال الحجواي، SWOT لتقييم المصارف التجارية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة العربية، عمان-الأردن، 2014.
- 21- عبد القادر خليل، مبادئ الاقتصاد النقدي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2011.
- 22- عبد الله خالد أمين، العمليات المصرفية، دار وائل للنشر والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2000.
- 23- عبد الوهاب يوسف أحمد، التمويل وإدارة المؤسسات المالية، دار الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2008.
- 24- فارس رشيد البياعي، إدارة البنوك وبورصات الأوراق المالية، دار السواقي العلمية للنشر، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2014.
- 25- فضيل فارس، التقنيات البنكية، مطبعة الموساك رشيد، الطبعة الأولى، الجزائر العاصمة، 2013.
- 26- فيصل محمود الشواورة، مبادئ الإدارة المالية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2013.
- 27- قتيبة عبد الرحمن العاني، التمويل ووظائفه، دار النفائس للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2013.
- 28- محمد الصيرفي، إدارة المصارف، دار الوفاء لندنيا الطباعة والنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2007.
- 29- محمد صالح الحناوي، إبراهيم إسماعيل سلطان، الإدارة المالية والتمويل، الدار الجامعية، الإسكندرية.
- 30- محمد صالح القريشي، اقتصاديات النقود والبنوك والمؤسسات المالية، مكتبة إثراء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2009.
- 31- محمد عبد الفتاح الصيرفي، إدارة البنوك، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2016.
- 32- محمود حسين الوادي، وآخرون، النقود والمصارف، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الطبعة الثانية، عمان-الأردن، 2014.
- 33- محمود عزت اللحام، وآخرون، الإدارة المالية المعاصرة، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2014.
- 34- منير إبراهيم هندي، الأوراق المالية وأسواق رأس المال، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1999.
- 35- منير إسماعيل أبو شاور، أمجد عبد المهدي مساعدة، نقود وبنوك، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان-الأردن، 2011.
- 36- هيثم صاحب عجام، علي مسعود، التمويل الدولي، دار الكندي، طرابلس، 2002.
- 37- هيثم محمد الزغبى، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان-الأردن، 2000.
- 38- يوسف حسن يوسف، التمويل في المؤسسات الاقتصادية، دار التعليم الجامعي للنشر، الإسكندرية، 2012.

الرسائل الجامعية:

- 1- أحمد بكاي، دراسة واقع المحاسبة في قطاع البناء والأشغال العمومية في ظل النظام المحاسبي المالي، مذكرة الماجستير، علوم تجارية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، 2014-2015.
- 2- صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2008-2009.
- 3- عايدة جغار، الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة، أطروحة دكتوراه، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري-قسنطينة، 2015-2016.
- 4- عائشة قاسمي، مريم قد، دور البنوك الجزائرية في تمويل قطاع السكن الاجتماعي، مذكرة الليسانس، علوم اقتصادية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، 2012-2013.
- 5- عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، علوم اقتصادية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2013-2014.

المجلات:

- أحمد بكاي، محمد السعيد سعيداني، واقع المحاسبة في قطاع البناء والأشغال العمومية في ظل النظام المحاسبي المالي الجزائري، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 17، غرداية، السداسي الثاني 2017.

النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي، رقم 10-07، المؤرخ في 11 أفريل 2001، يحدد شروط منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، 11 مايو 2008.

مواقع الأنترنت:

<http://elmihwar.com>

<http://www.elkhadra.com>

<http://www.elmouwatin.dz>

<http://www.ouarsenis.dz>

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

الملاحق

قائمة الملاحق:

رقم الملحق.	عنوان الملحق.
الملحق رقم 01	الهيكل التنظيمي العام لبنك التنمية المحلية.
الملحق رقم 02	الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية. وكالة مستغانم.
الملحق رقم 03	طلب إنشاء رهن عقاري.
الملحق رقم 04	قائمة الوثائق المطلوبة من أجل تكوين ملف القرض.
الملحق رقم 05	استمارة طلب القرض.
الملحق رقم 06	رخص القرض.
الملحق رقم 07	اتفاقية قرض عقاري.

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على دور البنوك في تمويل الصيغ الجديدة للسكن، إذ تعتبر البنوك على اختلاف أشكالها والبنوك التجارية على وجه الخصوص إحدى أدوات النظام الاقتصادي الهامة في العصر الحديث، حيث يعد البنك وسيط مالي يمارس نشاطه من خلال النشاط البنكي الذي يفترض وجود طرفين، كما يهدف إلى تقديم الخدمة لهما وفي المقابل تحقيق أرباح هذه الخدمة.

بالإضافة إلى ذلك يساعد التمويل على إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي بها يزيد الدخل الوطني، كما يساهم في تحسين الأوضاع المعيشية لأفراد المجتمع كتوفير السكن، وذلك من أجل تحقيق الرفاهية لجميع فئات المجتمع، حيث يعتبر السكن عنصراً أساسياً لحياة الفرد الذي يتجسد من خلاله تلبية حاجياته، إذ اتجهت الدولة إلى التنوع في صيغ الحصول على السكن بأسعار تتناسب مع دخل المستفيد، وتمويل هذه الصيغ يكون بتقديم القروض العقارية، فالبنوك تتحمل مسؤولية اتخاذ قرار منح القروض التي تقوم بدراسة الملف دراسة دقيقة.

الكلمات المفتاحية:

البنوك، البنوك التجارية، قطاع السكن، الصيغ الجديدة للسكن، التمويل، القروض العقارية.

Résumé :

-Les banques ont joué un rôle important dans les financements de l'activité économique, notamment le financement du secteur du logement, nécessaire à la vie de l'individu et de la communauté, le nouveau type de logement, le financement étant l'un des services les plus importants.

L'immobilier n'est pas offert de manière aléatoire, mais avec la disponibilité de plusieurs conditions, les banques sont responsables de prendre la décision d'accorder des prêts.

Mots-clés :

Banques, banques commerciales, secteur du logement, nouvelles formes de logement, finance, prêts hypothécaires.