

تمهيد:

لقد كان تمويل الاقتصاد في الجزائر يرتكز أساساً على ادخار الميزانية، حيث أن تعبئة ادخار الأسر لا يشكل أولوية بالنسبة للبنوك، كما أن القطاع الخاص لا يشغل سوى جزء هامشي من الحافظات المالية للبنوك. و لقد قوت أزمة سنوات الثمانينات الالتزامات المتعلقة بالميزانية و أبرزت تشابك الأدوار، مما قاد الدولة إلى الشروع في فك الالتزام فيما يخص تمويل الاقتصاد. كان الهدف هو الخروج من أزمة التمويل عن طريق الاستدانة و إعادة التوازنات الكبرى الاقتصادية الكلية.

بالنسبة للقطاع البنكي، بدت أولى الآثار المهمة لهذه السياسة الجديدة في تحويل البنوك العمومية، ابتداءً من سنة 1989، إلى شركات مساهمة تخضع إلى قواعد القانون التجاري. لكن قانون 1990، المتعلق بالنقد و القرض، هو الذي سيتم بموجبه تأسيس النظام المالي الجزائري الجديد و الذي سيعلن بداية عملية إعادة التنظيم المعمقة.

هذه التحولات دُعمت، ابتداءً من سنة 1991، بتطبيق برنامج شامل للتطهير و إعادة هيكلة القطاع الصناعي العمومي، الذي ترجم بتطهير المحافظ المالية للبنوك.

بالتوازي مع ذلك، تم القيام بعمليات مراجعة تأسيسية للبنوك العمومية من قبل مكاتب أجنبية ذات مرجعية. و بعد سنة 1993، شرعت البنوك في مشاريع مهمة من أجل إعادة تأسيس أنظمتها المعلوماتية أو تكييف أنشطتها مع المتطلبات الجديدة للسوق. هذا البرنامج لم يكتب له النجاح في الأجل المنتظرة، خاصة بسبب الصعوبات التي تم مواجهتها في اللجوء إلى الاستشارة الخارجية.

ابتداءً من سنة 1996، تم وضع الإطار التأسيسي اللازم من أجل إنشاء سوق لرؤوس الأموال. وتم سنة 1997 إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنوي وكذا إنشاء شركة ضمان القرض العقاري، مع تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك للسكن من أجل تطوير التمويل الرهنوي العقاري في الجزائر.

و لمعرفة أثر إدماج شركة إعادة التمويل الرهنوي على أداء الائتمان البنكي في الجزائر قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

- يتضمن المبحث الأول تطور نظام القروض المصرفية في الجزائر.
- أما المبحث الثاني فقد خصصناه لدراسة تطور السوق الرهنية في الجزائر.
- و تناولنا في المبحث الثالث دراسة ظهور شركة إعادة التمويل الرهنوي (S.R.H) و أثره على أداء الائتمان البنكي في الجزائر.

المبحث الأول:

تطور نظام القروض المصرفية في الجزائر

بعد أن تطرقنا في المبحث السابق إلى تطور النظام المصرفي الجزائري، من خلال إبراز أهم المراحل و المحطات الإصلاحية التي مر بها هذا النظام، سنحاول في هذا المبحث التطرق أولاً و بصورة موجزة إلى تطور النظام المصرفي الجزائري ثم سنحاول بعد ذلك التعرّيج على تطور نظام القروض المصرفية في الجزائر. و أخيراً سنستعرض تطور إجمالي القروض المصرفية الممنوحة للاقتصاد خلال الفترة الممتدة ما بين 1963 و 2002.

المطلب الأول: تطور النظام المصرفي الجزائري

إن اختيار جهاز مصرفي بالنسبة لمنظومة اقتصادية ما يقتضي اختيار نظام مالي و نقدي ملائم. بمجرد أن يتم حل مشكل الاختيار، فإنه ينبغي تنظيم الجهاز المتبنى على النحو التالي¹:

- أن تكون السيولة الإجمالية للاقتصاد وافرة كي لا يتم معارضة معدل التنمية أو النمو الاقتصادي.
- أن يتم توزيع هذه السيولة بالتوافق مع أهداف و متطلبات التنمية أو النمو الاقتصادي المرغوب فيها.

يعد الجهاز المصرفي في الجزائر المحور الأساسي لتمويل الحركة التنموية، نظراً إلى كونه الممول الرئيسي في ضل اقتصاد المديونية (أين تكون الاحتياجات المالية أكبر بكثير من الأموال المتاحة) و نظراً لعدم كفاءة و تطور الأسواق المالية في الجزائر. ولقد عرف النظام المصرفي الجزائري إصلاحات عديدة، منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، لكن ما يميز هذا النظام هو التزامه بتمويل القطاع العمومي مما شكل عبئاً ثقيلاً على وضعيته المالية و حال دون تحقيق الأهداف المرجوة. من هذا المنطلق سنحاول في هذا المطلب التعرّيج على أهم المراحل التي مر بها النظام المصرفي الجزائري، وهذا من خلال الإشارة إلى أبرز المهام و المحطات الإصلاحية التي مر بها هذا النظام.

1- إرساء النظام المصرفي الوطني (1963-1969):

ورثت الجزائر بعد الاستقلال السياسي جهازاً مصرفياً ذو تبعية فرنسية، يقوم على أساس النظام الليبرالي و يخدم المصالح الفرنسية، مما جعل السلطات العمومية الجزائرية تهتم بإنشاء جهاز مصرفي يوافق نموذج التنمية الاقتصادية و يضمن تمويله.

غداة استقلال الجزائر، بدأ التحضير لتشييد نظام مصرفي وطني، يتم تنفيذه عبر خطوات متعددة، و ذلك حسب توجه مزدوج:

¹ Ahmed Henni, *Monnaie, crédit et financement en Algérie (1962-1987)*, Ed CREAD, Alger, 1987, P67.

- التوجه الأول يكمن في استرجاع واحدة من بين أهم خصائص السيادة ألا و هي إنشاء مؤسسة إصدار جزائرية على وجه الخصوص، تتمثل في البنك المركزي الجزائري، و خلق عملة وطنية: الدينار الجزائري.

- التوجه الثاني يذهب في اتجاه قرارات دستور الجزائر، الذي أضحى، غداة الاستقلال، الوثيقة المرجعية خاصةً فيما يتعلق بالاقتصاد. يحدد دستور الجزائر، كهدف، تزويد الدولة بالأدوات النقدية و المالية التي تتكيف مع أسلوب الاقتصاد الجديد، الذي يحتاج إلى ترقية، من خلال إدماج من طرف القطاع الاشتراكي لمجمل مؤسسات الإيداع و الائتمان، من جهة، و من خلال إنشاء بنوك وطنية، من جهة أخرى.

- الخطوة الأولى في تشييد النظام المصرفي الوطني تأتي غداة الاستقلال، في سنتي 1963-1964، و تتزامن مع إنشاء البنك المركزي الجزائري و صندوقين، كوسيطين ماليين متخصصين، تمثالا في الصندوق الجزائري للتنمية (1963) و الصندوق الوطني للاذخار و التوفير (1964).

- الخطوة الثانية، تميزت بالإعداد و بداية تطبيق المخطط الأول للتنمية، و التي اتسمت، في 1966-1967، بإنشاء ثلاث بنوك وطنية: البنك الوطني الجزائري (1966)، القرض الشعبي الجزائري (1966) و البنك الخارجي الجزائري (1967). هذه البنوك الوطنية هي التي ستأخذ مكان البنوك الخاصة الأجنبية¹.

مما تجدر الإشارة إليه هو اتسام النظام المصرفي الجزائري في هذه الفترة بالازدواجية، حيث وجد نظامين مصرفيين أحدهما قائم على أساس ليبرالي رأس مالي، و الثاني على أساس اشتراكي و سيطرة الدولة، الأمر الذي أدى إلى عجز البنك المركزي في احتواء النظام المصرفي ككل و تسييره وفقاً للتوجيهات الجديدة للدولة، و من ثم بدأ التفكير في إعادة تنظيم القطاع المصرفي.

و مع بروز معالم بعث المخطط الثلاثي (1967-1969) و طموحات التنمية، التي تسعى إلى إرساء القواعد الأساسية لنظام مصرفي يتوافق و طموحات التنمية المخططة، كان لابد من تأمين البنوك و تجميعها مع تحديد نشاطها للتحكم في الأدوات المصرفية. و تحقيقاً لذلك عمدت الدولة الجزائرية إلى إعادة تنظيم قطاعها المصرفي، فانتهجت ابتداءً من سنة 1966 عملية تأمين المنشآت المصرفية مع إنشاء بنوك وطنية، بحيث لم يعد يتواجد أي بنك أجنبي على ترابها الوطني².

2- النظام المصرفي و التخطيط المالي (1970-1987):

¹ Abdelkrim NAAS, le système bancaire algérien 'de la décolonisation à l'économie de marché', Ed INAS, Paris, 2003, P9.

² مليكة زغيب و حياة نجار، النظام المصرفي الجزائري عبر الإصلاحات الاقتصادية: تطور و تحديات، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي: واقع و آفاق يومي 05 و 06 نوفمبر 2001، كلية الاقتصاد و علوم التسيير، جامعة 8 ماي 45 قالمة، ص ص 42-43.

من أجل خلق ظروف ملائمة لتحقيق نظام تخطيط مالي على صلة بالخيارات السياسية الجديدة للجزائر و من أجل مراقبة جد صارمة للتدفقات النقدية، قررت السلطات السياسية الجزائرية أن تعهد إلى البنوك، ابتداءً من سنة 1970، التسيير و المراقبة لكافة العمليات المالية الخاصة بالمؤسسات العمومية. هذا الميول الجديد الذي خص به الجهاز المصرفي من قبل السلطات السياسية الجزائرية، اقتضى حتمية إعادة تنظيم كل القطاعات المالية للبلاد¹.

لقد شهدت المرحلة الممتدة ما بين 1970 و 1987 الكثير من التغيرات التي أحدثتها على وجه الخصوص قانون المالية لسنة 1970 و الأمر رقم 107/96 الذي وضع إجراءات تمويل المؤسسات العمومية الوطنية، بالإضافة إلى قانوني المالية لسنتي 1973 و 1975 اللذين وضعوا الخطوط العريضة التي تبين كيفية تمويل المؤسسات العمومية المحلية، كما عرفت هذه المرحلة إنشاء مؤسستين بنكيتين، حيث أنشأ البنك الفلاحي للتنمية الريفية (BADR) سنة 1982 بموجب المرسوم رقم 206/82 و تمثلت وظائفه الأساسية في تمويل هياكل ونشاطات الإنتاج الزراعي و كل الأنشطة المتعلقة بالزراعة و كذا النشاطات الزراعية و الحرف التقليدية في الأرياف قصد تطوير الريف وتطوير الإنتاج الغذائي (الزراعي و الحيواني...) على الصعيد الوطني، وتم بذلك تجريد البنك الوطني الجزائري من مهامه الزراعية التي أسندت له بموجب قانون إنشائه. و في عام 1985 تم تأسيس بنك التنمية المحلية (BDL)، كبنك ودائع وبنك استثمار، بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30 ومقره الرئيسي خارج العاصمة بسطاوالي ولاية تيبازة وهي خاصية ينفرد بها دون البنوك الجزائرية الأخرى².

لقد كان صدور قانون البنوك و القرض في 16 أوت 1986 نفساً جديداً للعلاقات الاقتصادية، حيث أدى هذا القانون إلى تطوير و تحديد العلاقة الكائنة بين البنوك و المؤسسات، فالعلاقات ذات الطابع التجاري حلت محل العلاقة ذات الطابع الإداري و أصبحت القروض أداة فعالة لتنظيم الاقتصاد، كما سمح هذا القانون بالتوسع التدريجي للبنوك، حيث أصبحت الوكالات سنة 1980 حوالي 376 وكالة ثم أصبحت سنة 1986 تقارب 742 وكالة. و لقد تم بموجب هذا القانون تأسيس مجلس أعلى للقرض مهمته ضبط التطور في ميدان النقد و القرض و إنجاز خطة وطنية في هذا المجال، و بذلك شرع هذا القانون في بلورة النظام المصرفي³.

3- الإصلاح البنكي و قانون النقد و القرض (1990):

¹ AMMOUR Benhalima, le système bancaire Algérien - textes et réalité, 2^{ème} édition, Ed DAHLAB, Alger, 2001, P15.

² بن عيشي بشير و عبدا لله غالم، المنظومة المصرفية عبر الإصلاحات الاقتصادية-إنجازات وتحديات، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: منافسة - مخاطر - تقنيات يومي 6 و 7 جوان 2005، كلية علوم التسيير جامعة جيجل، ص 4.

³ بودلال علي و سعيداني محمد، فعالية النظام المصرفي الجزائري بين النظرية و التطبيق، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: منافسة - مخاطر - تقنيات يومي 6 و 7 جوان 2005، كلية علوم التسيير جامعة جيجل، ص 6.

على امتداد الإصلاحات الاقتصادية التي شرع فيها سنة 1988، و التي تمحورت حول إصلاح المؤسسة العمومية، ظهر إطار جديد وجهت من خلاله الدعوة للبنك المركزي و الوسطاء الماليون إلى التجديد و التطور، حيث صدر سنة 1990 القانون المتعلق بالنقد و القرض. مقارنة مع مرحلة التسيير المخطط للاقتصاد، فإن هذا القانون يحمل إعدادات و تهيئات مهمة في مجال تنظيم و سير الجهاز المصرفي.

تم إعداد قانون النقد و القرض على أساس مبدأ جوهرى يتمثل في استقلالية البنك المركزي عن السلطة التنفيذية، حيث يظهر هذا المبدأ أساساً من خلال خلق جهاز جديد يلعب في نفس الوقت دور السلطة النقدية و مجلس الإدارة للبنك المركزي¹.

يعتبر قانون النقد و القرض (رقم 90-10) الصادر في 14 أفريل 1990 من القوانين التشريعية الأساسية المكرسة لمبدأ الإصلاح في المنظومة المصرفية الجزائرية، حيث أنه يحمل أفكاراً جديدة فيما يتعلق بتنظيم الجهاز البنكي و أدائه، كما أن المبادئ التي يقوم عليها و ميكانزمات العمل التي ينتهجها تعكس إلى حد كبير الصورة التي سوف يكون عليها هذا الجهاز في المستقبل²، و لقد كرس هذا القانون مبدأ وضع نظام بنكي على مستويين، أي أنه ميز بين نشاط البنك المركزي كسلطة نقدية و نشاط البنوك التجارية كموزعة للقرض، وبالتالي استعاد البنك المركزي، بموجب هذا القانون، أحد وظائفه التقليدية المتمثلة في "بنك البنوك"، حيث يراقب نشاطها و يتابع عملياتها. كما خول هذا القانون للبنك المركزي توظيف مركزه كملجأ أخير للإقراض في التأثير على السياسات الإقراضية للبنوك وفقاً لما يقتضيه الوضع النقدي. و بموجب احتلاله هرم الجهاز المصرفي أصبح بإمكان البنك المركزي تحديد القواعد العامة للنشاط البنكي و كذا معايير تقييم هذا النشاط في اتجاه خدمة أهدافه النقدية و تحكمه في السياسة النقدية.

و يعالج قانون النقد و القرض الوحدة النقدية و الأنظمة القانونية و كذا وظائف البنك المركزي، كما يحتوي هذا القانون على عناصر القانون البنكي. في هذا الإطار فإنه يخلف القانون البنكي لسنة 1986، المتعلق بنظام البنوك و بالقرض، الذي تجدر الإشارة إلى أنه لم يكن محل التطبيق³. ولقد تم بموجب قانون النقد و القرض إلغاء كل القوانين و الأحكام التي تتعارض مع الأحكام الواردة فيه، بما في ذلك إلغاء الأحكام الواردة في قانوني أوت 1986 و جانفي 1988، اللذان كانا يمثلان قانوناً مرحلة معينة⁴.

4- الجهاز المصرفي و التصحيح الهيكلي (1994-1998):

¹ Abdelkrim NAAS, op.cit, P 162.

² الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 196.

³ Abdelkrim NAAS, op.cit, P186.

⁴ الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 199.

عرفت الجزائر سنة 1993 أزمة حادة في المديونية الخارجية، حيث بلغت خدمات الدين فيها آنذاك مستويات حرجة. يأتي هذا في الوقت الذي شحت فيه مصادر الإقراض الأجنبية مع تراجع إيرادات الجزائر من العملة الصعبة بسبب تدهور شروط التبادل الدولي و انخفاض أسعار المحروقات في الأسواق الدولية، من جهة، و تدهور الوضع العام للبلاد بسبب عدم الاستقرار السياسي والاجتماعي، من جهة أخرى.

جاء هذه الأزمة، تبنت الجزائر سنة 1994، كمثيلاتها من بلدان العالم الثالث، برنامجا لمدة سنة من أجل التثبيت أو الاستقرار الاقتصادي مدعوما ببرنامج التسهيلات الموسع الذي يمتد إلى ثلاث سنوات (95-98)، حيث تأتي هذه البرامج بناءً على مقترحات صندوق النقد الدولي.

إذا كان الهدف من البرنامج الأول هو توفير الشروط الضرورية لإعادة بعث النمو الاقتصادي على أسس سليمة، من خلال معالجة الاختلالات الداخلية والخارجية التي تبرز في صورة ارتفاع فاحش في معدلات التضخم وعجز خارجي هام، فإن البرنامج الثاني يهدف بالأساس إلى تغيير النمط العام السائد لتدفقات العرض والطلب، وذلك من خلال مجموعة من التدابير ترتبط بالاقتصاد ككل أو تتعلق بقطاعات معينة أو كلاهما¹.

ترتكز هذه البرامج في الأساس على قواعد نقدية، لأن الإصلاحات النقدية والمالية تشكل حجر الزاوية فيها، و بالتالي فإنه ليس من الغرابة أن تحنل الإصلاحات المالية والمصرفية مكان الصدارة في هذه البرامج، مع الإشارة إلى أن الجزائر باشرت جملة من الإصلاحات في هذا المجال منذ المنتصف الثاني للثمانينات بعد الانهيار الكبير الذي شهدته أسعار المحروقات، حيث توجت إصلاحات 1990 (قانون النقد والقرض) بمنح بنك الجزائر الاستقلالية التامة عن وزارة المالية و الخزينة العمومية، واستمرت هذه الإصلاحات بغية التحرير التدريجي للقطاع المصرفي والمالي حتى سنة 1994، وشملت هذه الإصلاحات مختلف الجوانب المؤسساتية والتنظيمية والتشريعية، و تعمقت هذه الإصلاحات بتبني الجزائر لبرنامج التصحيح الهيكلي².

المطلب الثاني: تطور نظام القروض في الجزائر

سيتم في هذا المطلب التطرق إلى النظم و الظروف التي تم بموجبها تسطير عمليات منح الائتمان عبر المراحل التاريخية المختلفة التي شهدتها تطور الجهاز المصرفي في الجزائر، و ذلك بتقسيم تطور نظام القروض إلى ثلاث مراحل رئيسية: مرحلة ما بعد الاستقلال ثم مرحلة التخطيط المالي و أخيراً مرحلة الإصلاحات الاقتصادية.

¹ رواج عبد الباقي، الإصلاح المصرفي في ظل برنامج التصحيح الهيكلي، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول النظام المصرفي: واقع و آفاق يومي 05 و 06 نوفمبر 2001، كلية الاقتصاد و علوم التسيير، جامعة 8 ماي 45 قالة، ص ص 82-83.

² رحماني موسى و مسمش نجا، وضعية النظام المصرفي في ظل برنامج الإصلاح الهيكلي، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: منافسة - مخاطر - تقنيات يومي 6 و 7 جوان 2005، كلية علوم التسيير جامعة جيجل، ص 1.

1- تطور نظام القروض في فترة ما بعد الاستقلال (1964-1969):

تميز نظام توزيع القروض في هذه المرحلة بالتدخل المباشر للبنك المركزي في تمويل المؤسسات التابعة للقطاع الاشتراكي، حيث كانت حصة إعادة الخصم (فيما يتعلق بتمويل البنوك) خلال عشرية الستينات أقل من 10 % بالنسبة لإجمالي تمويل البنك المركزي. أي بمعنى آخر، أن تمويل الاقتصاد عن طريق البنك المركزي كان يتم بصفة مباشرة، سواء في شكل قروض مباشرة (قروض للقطاع الزراعي على وجه خاص)، أو في شكل تسبيقات للخزينة. هذا يعكس بطبيعة الحال، طبيعة المرحلة التي عرفت بداية إرساء النظام المصرفي الوطني باسترجاع السلطة النقدية و إصدار العملة الوطنية. يبين الجدول الموالي (الجدول رقم: 01) تطور تمويل الاقتصاد عن طريق البنك المركزي خلال الفترة 1964-1969.

الجدول رقم 01: التمويل المقدم من قبل البنك المركزي 1964-1969

السنة	إعادة الخصم (البنك المركزي الجزائري)	التمويل الإجمالي (البنك المركزي الجزائري)	حصة إعادة الخصم من تمويل البنك المركزي الجزائري
1964	150	2890	5 %
1965	280	3120	9 %
1966	130	2630	5 %
1967	180	2000	9 %
1968	170	2271	7 %
1969	560	3130	18 %

(المصدر: Abdelkrim NAAS, op.cit, P16)

إن هيكل تمويل البنك المركزي هذا، خلال عشرية الستينات، الذي عرف نسبة ضئيلة نسبياً لإعادة الخصم مقارنة بالتمويل الإجمالي، يبين بأن البنوك لم تكن في حاجة للجوء إلى البنك المركزي نظراً لالتزامها الضعيف تجاه القطاع الإنتاجي، كما أن النظام المصرفي، خلال هذه الفترة، كان مشكلاً من بنوك خاصة أجنبية ذات رغبة قليلة في المساهمة بصفة فاعلة في تنمية الاقتصاد الجزائري، فضلاً عن كون إنشاء بنوك وطنية لن يحدث تغيير فوري في سلوك البنوك تجاه المؤسسات.

2- تطور نظام القروض خلال فترة التخطيط المالي (1970-1987):

خلال مرحلة التخطيط المالي، شكلت القروض الممنوحة من قبل البنوك الخالقة للنقد، أي القروض الممنوحة للمؤسسات، المورد الرئيسي للخلق النقدي باستثناء الفترة الممتدة ما بين 1985-1987 التي كانت خلالها تسبيقات للخزينة تمثل المورد الأساسي للخلق النقدي - 69 %.

هذه القروض تم منحها عن طريق جمع الودائع من قبل البنوك، و التي هي أساساً ودائع تحت الطلب، الأمر الذي يقتضي تحويل مهم للسيولة (تحويل الموارد تحت الطلب إلى قروض متوسطة الأجل). إن الودائع لأجل لا تمثل، حسب ما يشير إليه الجدول رقم: 2، سوى جزء ضئيل للودائع المجمعة من طرف البنوك.

الجدول رقم 02: حصة الودائع لأجل من مجموع الودائع

السنة	1970	1973	1979	1984	1987
الودائع لأجل مجموع الودائع	% 12	% 12	% 17	% 11	% 21

(المصدر: Abdelkrim NAAS, op.cit, P93)

يبين الجدول أعلاه الحصة المتعلقة بالودائع لأجل بالنسبة إلى مجموع الودائع التي جرت لدى البنوك في نهاية كل فترة تنضوي تحت التخطيط المالي. إن الضعف المسجل للحصة المتعلقة بالودائع لأجل، مقارنةً بإجمالي الودائع، يعكس محدودية التخطيط و عدم المرونة التي يواجهها النظام المصرفي في تأمين مهمته الأولى المتمثلة في جمع الادخار. في نهاية المرحلة التي كان يحكمها التسيير المخطط للاقتصاد، فإن رفع بسيط لمعدلات الفائدة المطبقة على الودائع لأجل كان كافياً لانتقال حصة الشبه نقدية من 11% إلى 21%.

تجدر الإشارة كذلك، إلى أنه خلال الفترة 1970-1987 كانت البنوك لا تغطي القروض التي تمنحها إلا بسقف تلتين فقط من الودائع التي تجمعها، أما الثلث المتبقي فيأتي من تمويل أصله خارجي، خاصة بإعادة التمويل من البنك المركزي¹.

3- تطور نظام القروض خلال فترة الإصلاحات الاقتصادية (ما بعد 1987):

ابتداءً من سنة 1988 شرعت الجزائر في تطبيق برنامج إصلاح و واسع مس مجمل القطاعات الاقتصادية، و قد مست الإجراءات المتخذة في هذا الإطار بالدرجة الأولى المؤسسات العمومية التي كان على عاتقها أهم النشاطات الاقتصادية.

منح قانون 01-88 المؤسسات العمومية الاقتصادية استقلالية القرار، و اعتبرت البنوك التجارية في ظل هذا الإصلاح مؤسسات عمومية اقتصادية من حيث كونها معنية بالإجراءات التي ينص عليها هذا القانون (01-88) الذي يؤكد بشكل خاص على الطابع التجاري للمؤسسة العمومية الاقتصادية باعتبارها شخصية معنوية يخضع تسييرها إلى قواعد القانون التجاري، فضلاً عن الأهلية القانونية التي

¹ Abdelkrim NAAS, op.cit, PPP62-63-64.

تتمتع بها من حيث القدرة على الالتزام و التعاقد بكل استقلالية طبقاً لقوانين التجارة و الأحكام التشريعية المعمول بها في المجال المدني التجاري.

إن مضمون قانون 1988 يكرس مبدأ استقلالية البنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد من خلال إدراج البنوك ضمن دائرة المتاجرة، و ذلك قصد تحضيرها من حيث علاقتها بالمؤسسات الاقتصادية المستقلة للدخول في اقتصاد السوق. كما سمح قانون 1988 لمؤسسات الائتمان باللجوء إلى القروض متوسطة الأجل في السوق الداخلية و السوق الخارجية طبقاً للقوانين التي تمت المصادقة عليها هذه السنة.

على الرغم من التعديلات التي أجريت، فإنه تبين أن القانون المصرفي لعام 1986 لا يتلاءم مع الوضعية الاقتصادية الجديدة، لذا جاء القانون المتعلق بالنقد و القرض ليعيد هيكلة النظام المصرفي الجزائري و جعله يتماشى، في إطار التشريع المصرفي الساري المفعول، مع البلدان الأخرى، لاسيما المتطورة منها، حيث يعتبر قانون 14 أفريل 1990 الأرتوذكسية المالية الصارمة فيما يخص منح القروض.

و من أهم الأفكار التي جاء بها قانون النقد و القرض فيما يتعلق بمنح القروض نجد:

- خلق وضع ملائم لمنح القروض قائم على شروط غير تمييزية بين المؤسسات العامة و المؤسسات الخاصة.

- إيجاد مرونة نسبية في تحديد سعر الفائدة من طرف البنوك و جعله يلعب دوراً مهماً في اتخاذ القرارات المرتبطة بالقرض.

- الاعتماد على التحليل المالي للمؤسسة الاقتصادية في توزيع القروض، فالبنك ينبغي عليه التأكد من الحالة و الهيكل المالي لنشاط دائنيها قبل منح القرض حيث أن هناك مجموعة معتبرة من النسب التي ينبغي أخذها بعين الاعتبار من طرف البنك لمعرفة وضعية المؤسسة المقترضة.

- إبعاد الخزينة عن منح القروض مع اقتصار دورها فقط على تمويل الاستثمارات الإستراتيجية المخططة من طرف الدولة. و ابتداءً من هذه اللحظة أصبح النظام البنكي هو المسؤول عن منح القروض في إطار مهامه التقليدية، و بالتالي استعادت البنوك و المؤسسات المالية وظائفها التقليدية، خاصةً منها تلك المتمثلة في منح القروض، كما أصبح توزيع القروض لا يخضع إلى قواعد إدارية بل يعتمد أساساً على مفهوم الجدوى الاقتصادية للمشاريع.

و بموجب القانون الجديد للنقد و القرض تم السماح للبنوك الأجنبية بأن تقيم أعمالاً لها في الجزائر، مع السماح كذلك بإنشاء بنوك خاصة ذات رأس مال وطني¹.

¹ نوة ثلاثية، دور البنوك في تمويل و تنمية المؤسسات، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول البنوك التجارية و التنمية الاقتصادية يومي 07 و 08 ديسمبر 2004، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة 8 ماي 45 قالمة، ص ص 23-24.

المطلب الثالث: تطور إجمالي القروض البنكية للاقتصاد

سنحاول في هذا المطلب إعطاء نظرة شاملة حول التطور الإجمالي للقروض الممنوحة للاقتصاد من قبل النظام المصرفي الجزائري خلال جميع المراحل التي مر بها و التي تم الإشارة إليها في المطالب السابقة.

1- تطور حصيلة القروض الممنوحة خلال الفترة 1963-1982:

حسب الجدول رقم: 01 (المبين في الملحق)، فإن تطور حصيلة القروض خلال الفترة الممتدة ما بين 1963 و 1982 تميز بمرحلتين فرعيتين:

- المرحلة الأولى تمتد من 1963 إلى 1971، و التي عرفت نمو منتظم و مستمر للقروض الممنوحة للاقتصاد حيث تضاعفت إلى ثلاث مرات في ظرف تسع سنوات.

- المرحلة الثانية (من 1972 إلى 1982) تميزت باحتدام هذه القروض، حيث تضاعفت مرتين خلال سنة واحدة فقط (1972) و تضاعفت بمعدل تسع مرات خلال هذه المرحلة.

إن هيكل القروض الممنوحة للاقتصاد، المشكل من قروض البنوك الابتدائية و من إعادة تمويل البنك المركزي، يسمح بإظهار الطابع الأساسي للالتزام المهم المدعوم من هيئة الإصدار، حيث ينتقل مبلغ إعادة التمويل من 1300 مليون د.ج سنة 1963 ليصل سنة 1982 إلى 27371 مليون د.ج. لنأخذ سنة 1971 كسنة مرجعية، فإن المؤشر ينتقل من 15 في 1963 ليصل إلى 1780 في سنة 1983.

تشكل سنة 1972 مرحلة فاصلة في التمويل البنكي، فهي تتسم بنمو قوي جداً للقروض الممنوحة للاقتصاد، حيث بلغت أكثر من 5 مليار د.ج ما بين 1971 و 1972، و يعود نصفها تقريباً إلى القروض الموزعة من قبل البنوك الابتدائية محرضةً على مستواها دعوة قوية إلى إعادة الخصم (بالرغم من إعادة تشكيل الودائع لأجل و الودائع تحت الطلب). هذه العناصر ستحت على مساهمة متنامية للبنك المركزي الجزائري، لأن حصتها من القروض بالنسبة للمبلغ الإجمالي للقروض انتقل من 13 % إلى 27 % ما بين 1971 و 1972.¹

الجدول رقم 03: حصة هيئة الإصدار في القروض للاقتصاد

(بالنسب المئوية)

السنة	1963-66	1971	1972	1974	1975	1977	1978	1979	1980	1981	1982
القروض البنكية القروض للاقتصاد	50 %	15 %	27 %	30 %	35 %	22 %	15 %	19 %	18 %	27 %	25 %

¹ Ahmed Henni, op.cit, PP259-260.

المصدر: Ahmed Henni, op.cit, P260

إن معدل التطور المتباين و المهم هذا، لحصة هيئة الإصدار في القروض للاقتصاد، خاصةً بالنسبة للمخطط الرباعي و المخطط الخماسي الأول، لا يمكن إدراكه إلا من خلال دراسة الوضعية المالية للبنوك الابتدائية.

الجدول رقم 04: توزيع القروض البنكية للاقتصاد (BNA، BEA و CPA) (1969-1982)
(بملايين د.ج)

السنة	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975
1) قروض قصيرة الأجل (ق.أ)	4449,5	4650	5068	6384	8229	11448	(14021)
مؤشر تطور القروض ق.أ	68	97	100	126	162	226	276
2) قروض متوسطة وطويلة الأجل	1082,4	1398	1550	4190	7546	10065	(12153)
مؤشر تطور القروض (م.أ و ط.أ)	70	91	100	285	487	650	784
3) مجموع القروض (ق.أ، م.أ، ط.أ)	5531,9		6618	10574	15775	21533	26174
مؤشر تطور مجموع القروض	83,5	91	100	160	253	325	395
السنة	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982

59783,9	49801,7	36405,4	-	20946	10735	11981	1 قروض قصيرة الأجل
1180	983	716	-	413	212	236	مؤشر تطور القروض ق.أ
17421,2	16302,5	13258,6	-	16764	19471	16125	2 قروض متوسطة وطويلة الأجل
77204,4	66104,2	49664	-	37710	30206	28106	3 مجموع القروض (ق.أ، م.أ، ط.أ)
1166	999	750	-	570	456	425	مؤشر تطور مجموع القروض

المصدر: Ahmed Henni, op.cit, P261

من خلال الجدول رقم: 04، يتبين بأنه على امتداد كامل المرحلة، كانت القروض قصيرة الأجل هي المهيمنة على القروض البنكية باستثناء سنتين فقط هما 1976 و 1977.

**الجدول رقم 05: حصة القروض قصيرة الأجل بالنسبة لإجمالي القروض البنكية
(بالنسب المئوية)**

السنة	1970	1972	1974	1976	1977	1978	1980	1981	1982
قروض قصيرة الأجل	% 68	% 60	% 53	% 42	% 35	% 56	% 73	% 75	% 77
إجمالي القروض البنكية									

المصدر: Ahmed Henni, op.cit, P263

مع ذلك، فإن القروض متوسطة و طويلة الأجل عرفت توسعاً أكيداً ابتداءً من سنة 1972، حيث انتقل مؤشر تطور القروض (م.أ و ط.أ) من 100 في عام 1971 إلى 784 في سنة 1975 ثم ليصبح بعد ذلك 1124 سنة 1982.

إن ترجيح القروض قصيرة الأجل منذ 1979، قادنا إلى تعميق دراسة هيكل القروض على مستوى مختلف البنوك الابتدائية (الجدول رقم: 06).

الجدول رقم 06:

تقسيم القروض البنكية للاقتصاد بالنسبة لكل بنك (BNA، BEA و CPA)
(1979-1982)

(بملايين د.ج)

1982	1981	1980	1979	السنة
				(1) قروض قصيرة الأجل:
55 518,1	45 519,4	32 186,4	غير متوفر	BNA
-	-	-	غير متوفر	BEA
4 265,1	4 282,3	4 219	3 996	CPA
59 783,2	49 801,7	36 405,4	غير متوفر	(2) مجموع القروض قصيرة الأجل
17 421,2	16 302,5	12 358,6	(14 265)	(3) مجموع القروض متوسطة و طويلة الأجل
77 204,4	66 104,2	49 664	غير متوفر	(4) المجموع الإجمالي=(2)+(3)
164	137	100	غير متوفر	(5) مؤشر تطور القروض ق.أ. (100=1980)
131	123	100	115,4	(6) مؤشر تطور القروض م.أ و ط.أ. (100=1980)
155,5	133,1	100	غير متوفر	(7) مؤشر تطور إجمالي القروض

المصدر: Ahmed Henni, op.cit., P262

نظراً لطبيعة نشاطه (احتكار تمويل الزراعة)، فإن البنك الوطني الجزائري يؤمن الحصة الأكثر أهمية في التمويل بالقروض قصيرة الأجل، حيث عرفت هذه الأخيرة نمواً سريعاً للغاية خلال هذه السنوات الأخيرة (أكثر من 23 مليار د.ج ما بين 1980 و 1982).

أما فيما يتعلق بالقروض متوسطة و طويلة الأجل، فإنه يتم تأمينها بصفة تناسبية من طرف البنوك الابتدائية الثلاث، حيث ارتفعت بـ 5 مليار د.ج ما بين 1980 و 1982.

2- تطور حصيلة القروض الممنوحة خلال الفترة 1983-2002:

انطلاقاً من الجدول رقم 07 (الجزء الأول)، يتبين بأن إجمالي الائتمان البنكي عرف نمواً، بمعدل سنوي يقدر بـ 20,7 % ما بين 1980-1985، أي خلال فترة الرخاء الاقتصادي قبيل الصدمة البترولية، ثم هبوط إلى 7,3 % ما بين 1985-1990، ليرتفع بعد ذلك إلى 20,6 % كمعدل سنوي ما بين 1990-1995 و تراجع إلى 12,1 % ما بين 1995-2000.

لقد عرفت القروض للاقتصاد نمواً بمعدل سنوي قدر بـ 27 % ما بين 1990-1995 و هذا بالرغم من انخفاض سجل بـ 48 % سنة 1992 الذي يعكس الاسترجاع من قبل الخزينة العمومية للدين الذي كان تحت يد البنوك الممولة كلياً من البنك المركزي مع كل ما يقتضيه ذلك من مخاطرة ناجمة عن سك نقود ديون الخزينة العمومية، في تسريع وقع التضخم من خلال إنماء سيولة الاقتصاد.

إن هذا الإنماء يعود خاصةً إلى تمويل القطاع العمومي الذي عرف مستويات نمو بلغت 121,6 % في 1995 مقابل 46,4 % سنة 1994 في حين أن مستويات نمو القطاع الخاص تطورت بإيقاع جد ضعيف: 25,4 % في 1994 و 6 % في 1995.

غير أن هذا الانتحاء انقلب خلال الفترة 1995-2000، التي أثنائها عرف الائتمان الممنوح للقطاع العمومي انكماشاً بسبب متابعة عمليات تطهير حافظات البنوك التي شرع فيها سنة 1992.

يبين التحليل بأن الائتمان ارتفع خلال فترة الأزمة، خاصةً ما بين 1990 و 1995 و كذا ما بين 1998-1999، و هذا بالرغم من تناقص الإنتاج أو الناتج الداخلي الخام، فضلاً عن الانخفاض في الاحتياطات الخارجية الذي شهدته البلاد آنذاك، مما يوحي بأن بنك الجزائر قام بتأمين الائتمان للاقتصاد بتكاليف باهظة ممثلة بخسائر في الاحتياطات الخارجية. بالمقابل فإن انخفاض المضاعف النقدي خلال الصدمة الثالثة لـ 1998 و في 1999 تم تعديله بواسطة قروض بنك الجزائر للنظام المصرفي. هذه

القروض و كذا عمليات الخزينة العمومية سمحت بتحسين الصحة المالية للبنوك في الوقت الذي كانت تعاني فيه من حالة إفلاس¹.

يبين الجزء الثاني من الجدول رقم: 07 تطور إجمالي القروض البنكية للاقتصاد ما بين 1990 و 2001، حيث سجل القرض الداخلي الصافي خلال هذه الفترة نمواً معتدلاً قدر بـ 12%. كما سجلت القروض معدلاً مرتفعاً سنة 2002 مقارنةً بسنتي 2000 و 2001، حيث انتقل إجمالي القروض الممنوحة للاقتصاد من 1078 مليار د.ج في نهاية 2001 إلى 1266 مليار د.ج في نهاية 2002، أي زيادة تقدر بـ 17,5%.

¹ Mohamed GHERNAOUT, **Crises financières et faillites des banques Algériennes : du choc pétrolier de 1986 à la liquidation des banques EL-KHALIFA et BCIA**, 1^{ère} Edition, Ed G.A.L, Alger, 2004, PP17-18.

الجدول رقم 07: تطور إجمالي القروض البنكية للاقتصاد (1980-2002)

(بملايير د.ج)

1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	
421,3	373,0	339,2	303,7	278,0	251,2	223,8	185,7	149,0	113,7	101,5	قروض داخلية صافية
167,0	178,6	147,2	123,1	101,1	76,6	67,7	52,7	36,2	25,1	33,0	1- قروض للدولة
245,3	194,4	192,0	180,6	176,9	174,6	156	133	112,8	88,5	68,5	2- قروض للاقتصاد
193,8	173,2	160,7	144,3	135,3	132,8	117,4	93,9	78,4	58,8	37,1	قروض قصيرة الأجل
66,0	30,7	16,9	18,2	23,2	22,1	26,9	22,2	27,0	22,6	11,8	إعادة تمويل البنك المركزي

2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	
1845,5	1648,2	1493,8	1592,3	1273,5	1164,9	1057,3	967,2	774,4	753,6	639,3	485,7	414,0	قروض داخلية صافية
578,7	569,7	677,5	847,9	723,2	423,6	280,5	401,6	468,6	522,2	174,1	159,9	167,0	1- قروض للدولة
1266,8	1078,4	933,7	1150,7	906,2	741,3	776,8	565,6	305,8	231,4	465,2	325,8	247,0	2- قروض للاقتصاد
628,0	513,3	407,0	552,1	405,8	449,8	601,6	466,6	228,5	168,9	393,6	260,6	193,8	قروض قصيرة الأجل
638,8	565,1	526,7	598,6	500,4	291,5	175,2	99,0	77,3	62,5	71,6	65,2	53,2	قروض م.ط.أ للبنوك التجارية
0,0	0,0	170,5	310,8	226,3	219,06	255,13	188,59	50,45	29,39	78,31	108,4	65,7	الذي منه إعادة تمويل البنك المركزي

المصدر: بنك الجزائر

<http://www.bank-of-algeria.dz>

ولقد عرفت القروض الممنوح للقطاع الخاص نمواً قدر بـ 63 % مقابل انخفاض بسيط (3,3 %)
في القروض الموجهة للقطاع العام، بحيث انتقلت حصة القطاع الخاص في القروض للاقتصاد من
31,3 % في نهاية 2001 إلى 43,5 % مع نهاية 2002.

على عكس سنة 2001، فإن البنوك العمومية تكفلت بإجمالي التمويل للقطاع العام في 2002 و
ترى بأن حصتها في تمويل القطاع الخاص تراجعت من 88,2 % في سنة 2001 إلى 67 % مع نهاية
2002.

إن النمو السريع جداً للقروض الموجهة إلى القطاع الخاص ينتج خصوصاً من التمويلات
للشركات الحليفة من قبل البنوك الخاصة، أين يكون نمو المخاطر معنوي و مادي¹.

¹ Ibid., PP38-39.

المبحث الثاني:

تطور السوق الرهنية في الجزائر

إن تطور السوق الرهنية المرتكز على المساهمة الخاصة و العمومية ينبغي أن يشكل أولوية من أجل الوصول إلى الملكية من جهة و من أجل تخفيض نفقات الميزانية العمومية من جهة أخرى. حيث أن سرعة التطور للسوق الرهنية تتوقف أساساً على إيقاع و سرعة توسع النظام المالي و السياسة المالية المتبعة من طرف السلطات العمومية فيما يتعلق بتمويل السكن.

إن الروابط الكائنة ما بين نتائج الاقتصاد الكلي و تطور السوق الرهنية ليست في حاجة للبرهان، لأن سياسة الاقتصاد الكلي تؤثر مباشرةً على سياسة تمويل السكن و على نوعيته.

عندما تقرر السلطات العمومية إنشاء سوق كهذه مستندة على قواعد الشفافية من أجل تسهيل الحصول على قروض متوسطة و طويلة الأجل، فإنه يتعين كذلك على بعض الشروط، التي تعتبر بمثابة الرئيسية، أن تتواجد سلفاً: الإطار القانوني، هيكل مقبول للنظام المصرفي، و قطاع بناء عالي التنظيم، إضافة إلى شروط الاقتصاد الكلي السالفة الذكر.

على هذا الأساس، سنحاول في هذا المبحث دراسة التطور التاريخي للتمويل الرهني العقاري في الجزائر مع تقييم دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في التمويل الرهني باعتباره الجهة المهيمنة على تمويل السكن في الجزائر، ابتداءً من سنة 1964 إلى غاية العشرية الأخيرة، ثم سنتناول أزمة التمويل العقاري الرهني التي تفاقمت سنوات التسعينات مع التطرق في الأخير إلى دور السلطات العمومية و ما اتخذته من إجراءات من أجل تطوير سوق القروض الرهنية.

المطلب الأول: تطور التمويل الرهني العقاري في الجزائر

غداة الاستقلال برزت الحاجة إلى مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات الاجتماعية، فتم بذلك إنشاء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964، حيث تمثل دور و نشاط الصندوق بموجب هذا القانون فيما يلي:

- جمع الادخار من المواطنين و استغلاله في خدمة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية؛
- تمويل السكن الاجتماعي؛
- الترقية العقارية.

و انطلق نشاط هذه المؤسسة في جمع ادخار الأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970، ليتم بعد ذلك خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971، حيث أسند للصندوق آنذاك مهمة تمويل السكن الاجتماعي بواسطة استعمال المبالغ المدخرة أو المال العام¹.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 33.

تجدر الإشارة إلى أن مساهمة الخزينة العمومية في تمويل برامج السكن، قبل سنة 1980، تمثلت في حصة محددة و بتقدم ثابت، حيث أن الدولة أخذت على عاتقها عملياً الجزء الرئيسي من البرامج. في الأصل كان التمويل مشترك لأنه تم بأموال الخزينة و بأموال الادخار (CNEP)، أين كانت الحصص كالتالي:

من سنة 1970 إلى سنة 1973:

الخزينة: 50 % بـ 1 % للسنة على 40 سنة

CNEP: 50 % بـ 4,75 % للسنة على 20 سنة

من سنة 1974 إلى سنة 1979:

الخزينة: 75 % بـ 1 % للسنة على 40 سنة

CNEP: 25 % بـ 4,75 % للسنة على 20 سنة

بعد سنة 1979 تم تبني خطوة جديد تكمن على وجه الخصوص في تخفيف العبء عن الدولة، دون أن تفك الدولة التزامها، و ذلك من خلال إعادة استعمال الأموال و من خلال دعوة الأسر إلى الادخار لتنمية برامج الوصول إلى الملكية، حيث كان الهدف الأساسي المراد بلوغه هو المساهمة الفعالة للمواطن في السعي للبناء و التقليل التدريجي لمساهمة الدولة¹.

ففي بداية الثمانينات تم إسناد مهام جديدة للصندوق تمثلت في ما يلي:

- منح القروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين و غير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة بالنسبة لغير المدخرين.
- تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين فقط، و ذلك لتحفيز المواطنين على الادخار في الصندوق.

في 31-12-1990 بلغ مبلغ الادخار ما يقارب 82 مليار د.ج، بينما قدرت القروض الممنوحة للأفراد من أجل بنا سكن ذاتي بحوالي 14 مليار د.ج أي ما يعادل 16 % من مجمل المبالغ المدخرة في الفترة ما بين 1975-1990 (أنظر الجدول رقم: 08) بحيث قدرت قيمة متوسط القرض الواحد خلال هذه الفترة بـ 161.465,00 د.ج و هو ما يعادل في المتوسط مليار دينار في السنة.

الجدول رقم 08: القروض الممنوحة للخواص في الفترة

من 1979-12-31 إلى 1995-12-31

¹ KENNOUCHE, le financement du logement en Algérie, communication présentée dans les journées d'étude « La promotion et la gestion immobilière » du 6 au 8 octobre 1986 à TIPAZA, PP15-16.

السنة	عدد القروض بالوحدة	قيمة القروض (الوحدة مليون د.ج)	القيمة المتوسطة للقرض (بالآلاف د.ج)
إلى غاية 1979	1193	106	89,22
1980	682	935	137,13
1981	877	150	171,15
1982	1134	211	186,75
1983	3345	462	138,27
1984	5487	938	171,07
1985	6151	979	159,62
1986	7286	1235	169,63
1987	9992	1542	154,33
1988	15145	2528	166,97
1989	14456	2606	180,32
1990	10139	2160	213,13
1991	4317	1025	237,63
1992	4680	1453	310,47
1993	5742	2189	381,23
1994	6227	2330	374,18
1995	11720	3737	318,90
المجموع	108573	24586	218,77

المصدر: وثيقة صادرة عن CNEP

« CNEP en chiffres 1995 »

غير أننا نجد بأن مبلغ القروض الممنوحة للأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1991 و 1995 كان يقدر تقريباً بـ 11 مليار دينار، مقسمة إلى حوالي 32686 قرض، أي ما يعادل 328.397,00 د.ج للقرض الواحد، و قد بلغ المعدل السنوي للقروض الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في هذه الفترة حوالي 2 مليار دينار.

مما سبق يتبين بأن نشاط الصندوق كان محدوداً جداً فيما يخص تمويل السكنات الفردية، بينما كان نشاطه متمركزاً أساساً في تمويل و توزيع السكنات التطورية و الاجتماعية بالنسبة للمدخرين فقط.

كما تجدر الإشارة إلى أن التمويل العقاري كان محتكراً تماماً من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى غاية 1999، الأمر الذي يفسر بقاء جانب كبير من الطلب على القروض العقارية دون تغطية، حيث أن نشاط الصندوق كان يغطي أقل من 3 % من مجموع الطلب المعبر عنه من طرف الأسر، مما يوحي بعدم وجود سوق رهنية، خلال الفترات السابقة، تقوم على أساس العرض و الطلب في منح القروض الرهنية¹.

1- السياسة المتبعة في التمويل العقاري منذ بداية التسعينات:

يتبين من خلال إلقاء الضوء على مجريات الأحداث أنه لا توجد سياسة واضحة المعالم فيما يخص التمويل العقاري، فلقد كانت أغلب السياسات المتبعة، من قبل الحكومات المتعاقبة خلال عشرية التسعينات، تتسم بالغموض تارة و بالجدل تارة أخرى، لأن معظم الحلول المقترحة لمعالجة التمويل العقاري كانت مؤقتة أو انتقالية، أي اللجوء إلى ما يسمى بالحلول السهلة.

ففي سنة 1990 قامت الحكومة باتخاذ إجراءات تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية، مقابل فرضها كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب، ودام هذا الحل المؤقت أكثر من 6 سنوات.

كما أنه في سنة 1991 قررت الدولة التخلي عن التزاماتها تجاه تمويل و بناء السكن، لإحداث القطيعة مع الممارسات السابقة، إلا أنها استمرت في تقديم الدعم اللازم للعائلات الراغبة في بناء سكنات ذاتية، حيث تقرر بناءً على ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن "CNL" الذي أقيمت على عاتقه مهمة رئيسية تمثلت في تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي. و في نفس السنة تقرر كذلك، بموجب قانون المالية، عدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف CNEP.

و في سنة 1996 تم اتخاذ قرار آخر (في إطار قانون المالية) ينص على بيع السكنات الجديدة إلى المواطنين، ليتم بعد ذلك إلغاء قرار 1992 الذي كان يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن، و بموجب ذلك تم تعزيز دور الصندوق الوطني للسكن. و في ديسمبر 2002، اتخذ قرار جديد (في إطار قانون المالية) يقضي بعدم بيع أملاك الدولة ليتم إعادة إحياء قرار 1991 للوجود².

يتضح مما سبق أن كل هذه القرارات كانت ارتجالية و عديمة الجدوى لأنها لا تتبع من إرادة قوية و صادقة لحل مشكل السكن، مما يوحي بافتقار الدولة إلى إستراتيجية واضحة و منسجمة مبنية على الدراسة و التحليل، الأمر الذي أدى إلى تفاقم أزمة السكن في الجزائر أكثر فأكثر و أصبحت الشغل الشاغل للمواطن.

2- المشاكل المطروحة في التمويل العقاري:

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 34.

² المرجع السابق، ص 36-37.

إن من أهم المشاكل التي كانت مطروحة بداية الألفية الجديدة هو عدم إقبال البنوك المتواجدة في الساحة المالية على المشاركة في التمويل العقاري، بالرغم من السماح لها بالقيام بذلك بداية التسعينات، حيث أنها فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ماعدا البعض القليل منها الذي شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي الجزائري CPA.

و بالتالي بقي الجانب الكبير من عملية التمويل العقاري، و بجميع أشكاله، حكراً على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

إضافةً إلى الدور الذي كان يقوم به CNEP و المتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقاً من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية، فإنه كما رأينا سلفاً كان يقوم كذلك بجمع مدخرات الأسر مقابل إعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق، فكان هذا الصندوق يقوم بعد ذلك باستعمال هذه الموارد في شراء سندات التجهيز و سندات الخزينة العمومية، مع أن العامل الوحيد الذي مكن من جمع هذه المدخرات هو الحصول على قروض بشروط تفضيلية لاقتناء سكن اجتماعي خاص. إلا أن الواقع أثبت غير ذلك، فلقد بلغ إجمالي القروض العقارية الممنوحة للأفراد 11 مليار دينار فقط في سنة 1989، بينما قارب حجم ودائع الادخار من أجل الحصول على قروض تفضيلية في نفس السنة 74 مليار دينار. و بذلك فقد تشكل فائض لدى الصندوق يقدر بـ 60 مليار دينار في شكل أوراق مالية قامت بإصدارها الخزينة العمومية في هذه الفترة.

و في نهاية 1993، بلغ حجم تمويل السكن الاجتماعي إلى ما يقارب 110 مليار دينار، و يقدر حجم الودائع ضمن هذا المبلغ حوالي 30 مليار دينار لدى الصندوق، أي حوالي 23 % من مجموع حجم الأعمال الذي وصل آنذاك إلى 132 مليار دينار.

لقد كان متوقعاً أن يصل حجم التمويل العقاري في تلك الفترة إلى 180 مليار مع نهاية 1996، بحيث تكون مصادرها موزعة كالآتي:

80 مليار دينار تدفع من طرف الخزينة العمومية و 100 مليار دينار تدفع من مدخرات المواطنين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

و بالنظر إلى القروض التي تم منحها في إطار السكنات التطورية، فإن موارد الصندوق، بما فيها المبالغ المحصلة من بيع جميع سندات الخزينة التي كانت لديه و التي كانت تقدر قيمتها بـ 23 مليار دينار في مارس 1995، لم تكفي لسد حاجات تمويل ما تم برمجته من سكنات تطويرية لسنة 1996، حيث تم تحديد العجز الذي كان متوقعاً آنذاك بمبالغ قدرت بين 20 إلى 65 مليار دينار في الفترة ما بين 1995 و 1996.

المطلب الثاني: وضعية مصالح الرهن في الجزائر

قبل التطرق إلى وضعية مصالح الرهن في الجزائر، سنستهل هذا المطلب أولاً بإعطاء لمحة و لو بسيطة عن وضعية الإقراض الرهني في الجزائر خلال السنوات السابقة. أما فيما يخص وضعية مصالح الرهن فنسقوم في هذا الجزء بإعطاء تشخيص موجز يلم بمختلف الجوانب التي يبنى عليها الإطار العام لعملية القرض الرهني.

1- وضعية الإقراض الرهني في الجزائر:

في السابق، كان تمويل السكن مسيراً كلياً من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP)، و منذ التحرير المالي أصبحت معدلات الفائدة حرة و تم تحويل الصندوق (CNEP) إلى بنك تجاري. يقوم الصندوق بجمع ادخار الأسر في شكل ودائع و يمنح قروض رهنية للمقاولين (promoteurs) و للأفراد الذين يرغبون في اقتناء سكنات.

إن حافظة قروض الممتلكون طويلة الأجل لا تمثل سوى مبلغ متواضع يقدر بـ 33 مليار د.ج (أين نجد الأجزاء الحديثة جداً فقط هي التي تتوافق مع الرهون). بالرغم من التحديات الإستراتيجية التي يتعين عليه مواجهتها، فإن الصندوق (CNEP) استمر في إنتاج كل سنة 11000 قرض رهنى (4 إلى 5 مليار د.ج)، مبعداً مدخريه الذين لهم تاريخ طويل.

تعتبر سوق القرض العقاري في حالة تنوع، حيث يتجلى ذلك في دخول مقرضين جدد إلى الساحة. إن دخول القرض الشعبي الجزائري (CPA) إلى سوق السكنات سنة 1999، بقروض رهنية للمتملكين و المقاولين، جلب العنصر الأول للمنافسة بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و شكل نموذجاً مرجعياً بالنسبة لباقي البنوك. و اتبع نموذج بنك التنمية المحلية (BDL) سنة 2000، ثم بنكين آخرين كبيرين ينتميان إلى القطاع العمومي، هما: البنك الخارجي الجزائري (BEA) و البنك الوطني الجزائري (BNA) من خلال تقديمهما لمنتجات رهنية. بينما يستعد البنك الفلاحي للتنمية الريفية (BADR) للقيام بنفس الشيء.

هناك عدد قليل من البنوك الخاصة قاموا هم كذلك باختراق سوق التمويل الرهنى، مع العلم أن البنوك الخاصة في الجزائر تعتبر حديثة النشأة، و هي موجهة نحو تمويل المؤسسات على المدى القصير، إلا أن هيكلها الأكثر مرونة يمكن أن يمنح لها حافزاً مقارن، و مساهمتها ستدعم التطبيقات المجددة التنافسية¹.

2- تشخيص حالة مصالح الرهن في الجزائر:

¹ Projet d'assistance technique pour le développement du crédit hypothécaire en Algérie, Rapport de la banque mondiale N° 21446-AI, 5 juin 2002, P10.

حسب دراسات أجريت في منتصف شهر أكتوبر من سنة 2000، حول الوضعية الرهنية في الجزائر (و تم تأكيد هذا التشخيص من قبل البنك الدولي فيما بعد)، تبين أن الرهن في الجزائر يعاني من عدة نقائص و مشاكل على مستوى جوانب مختلفة نوجزها فيما يلي¹:

◀ في الجانب القانوني:

- يوجد تنظيم و عدة قوانين تسيير القرض العقاري إلا أنها ليست متناسقة؛ بما في ذلك أحكام قانون الإجراءات المدنية، قانون النقد و القرض، بعض تشريعات بنك الجزائر، نصوص القانون المتعلق بحق الملكية و كذا المراسيم المرتبطة بهيئة الدفتر العقاري؛
- التنظيم و القوانين السارية المفعول ليسو موزعين أو في متناول مجمل الأفراد؛
- الرهن القانوني، المنصوص عليه في المادة 179 من قانون النقد و القرض، هو مفهوم قانوني ساري المفعول مسبقاً و معمول به، و هو يمثل شكل من أشكال الضمان الواجب فرضه من قبل البنوك عند منح القروض الرهنية للأفراد؛
- في إطار تطهير حقوق الملكية، هناك مشروع إصلاح مسحي (cadastral) في طور الإنجاز و ينبغي إتمامه في سنة 2015.

◀ في جانب السوق الابتدائية:

- إن معدل الشغل (taux d'occupation) لكل سكن كان في بداية سنة 2000 يقدر بـ 7,13 شخص للسكن الواحد، بينما كان متوسط العائلة يقدر بـ 5,8 فرد. إذن فإن العجز في السكن يتزايد بحوالي 550000 مسكن؛
- السوق الثانوية لإعادة بيع المنازل منخفضة جداً بسبب شح أو نقص السكنات.
- طرح القطاع العمومي عرضاً ترقوياً، لكن ما يقارب 73000 وحدة لم يتم التنازل عنها بعد في سنة 2000 لأن سعر العائد كان مرتفعاً جداً.
- العرض الترقوي الحالي، الذي هو في الأصل تقريباً عبارة عن طلبيات حكومية، لا يخضع إلى ميكانيزمات السوق. هذه الأسعار محرمة على الأقل على 85 % من العائلات الجزائرية ذات الدخل الوحيد. نظراً لشلل القطاع الشكلي، فإن البناء الذاتي يمكن له أن يمثل إلى غاية 60 % من القرض الرهني.
- إن تقييم السوق الرهنية، بدون إعانة مسبقة، تقدر بـ 18200 قرض في السنة. بزيادة الإعانات المسبقة الملائمة، فإن هذه السوق الرهنية يمكن لها أن ترتفع إلى حوالي 45500 قرض في السنة.

◀ في جانب البنوك و المؤسسات المالية:

¹ Programme de formation en crédit immobilier – Algérie, Guide du participant 2004-2005, PP6-7.

- إن الإصلاحات الاقتصادية و إصلاح المؤسسات المالية في الجزائر تنبثق عن إرادة مؤكدة لتحديث الممارسات التجارية؛
- من بين المشاريع الخاصة بالقابلية للتمويل، نشير إلى أن البنوك تختبر إدخال في آن واحد قرض الاستهلاك، القرض للشباب المستثمرين، القرض المصغر و القرض العقاري؛
- الإصلاحات تبقى حديثة و العوائق المالية و السياسية و الاجتماعية الثقافية تبطئ من تنفيذ المشاريع مع أن الاستعجال في تنفيذها متفق عليه من قبل مجمل الشركاء الاجتماعيين؛
- هذه المؤسسات المالية تواجه نقص في الخبرة و شح في الوسائل المالية و المعدات؛
- إن سيولة البنوك، الخاضعة أساساً لموارد الدولة بسبب المساعدات السابقة المقدمة للمؤسسات العمومية خصوصاً، تعاني من متطلبات قاهرة؛
- الاقتصاد الموازي يحتل دائماً مكانة مهمة على المستوى الوطني، مؤثراً على قدرة المؤسسات المالية لتوجيه جزء مهم من الادخار؛
- إن حصة ست كبريات بنوك الدولة في النظام المصرفي الجزائري كانت، سنة 2000، تقدر بحوالي 95%؛
- الموارد البشرية على المستوى التنفيذي متوفرة إلا أنه ينقصها التكوين و التأطير؛
- تعاني المؤسسات المالية من تأخر على مستوى إدخال الأنظمة المعلوماتية الحديثة؛
- الأنظمة الحالية للتسيير الرهنوي هي بالأحرى يدوية و غير فعالة، فهي غير مؤهلة لمعالجة الأحجام الكبيرة للمعاملات.

◀ في جانب الادخار السكني و الإعانة المسبقة:

- يقترح كل من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) و القرض الشعبي الجزائري (CPA)، على المستوى العمومي، برامجهما الخاصة في الادخار السكني و لا توجد أية عقبة يمكن لها أن تمنع مؤسسات مالية أخرى من إبرام عقود ادخار ائتمان عمومية أو خاصة مع عملائهم الذين يسعون إلى تلبية احتياجاتهم الإسكانية؛
- يقوم بإدارة الإعانة المالية للحصول على ملكية سكن، الصندوق الوطني للسكن (CNL) (Caisse nationale du logement)، حيث تأخذ شكل إعانة مسبقة موجهة للأسر الراغبة في اقتناء سكن عن طريق اللجوء إلى المؤسسات المقرضة؛
- ينبغي أن يكون دخل المقترض ما بين 1 إلى 5 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون كي يضمن الموافقة بالحصول على قرض؛

- توفر الإعانة المسبقة للأسر ذات الدخل الضعيف إمكانية الحصول على قرض رهني بمنحهم سلفيات صغيرة، الأمر الذي يولد أثر جد مهم على عدد القروض الفردية و على الحجم النقدي لمجمل هذه القروض؛
 - تم انطلاق برنامج الإعانات المسبقة سنة 2000 بصفة متباطئة، حيث قدر عدد الملفات خلال الست أشهر الأولى من بداية البرنامج بـ 263 ملف؛
 - إن مفهوم ادخار-سكن و برنامج الإعانة المسبقة للصندوق الوطني للسكن هو تكميلي، فالأول عبارة عن الأداة المناسبة للأسر من أجل اقتناء سكناتهم بواسطة قرض رهني، و الثاني يتضح بأنه ضروري في الظروف الحالية التي تدفع فيها أسعار السكن إلى جهد مرتفع في السداد. في الأخير تبين، في إطار القيام بهذه الدراسة الأولية، بأن:
 - مجمل التمويل الرهني العقاري متجاهل من قبل المتدخلين، و يتعلق الأمر بغالبية البنوك، الموظفون، القضاة أو مساعدي العدالة؛
 - ما عدا (CNEP)، (CPA) و (BDL) فإن البنوك لا تبدي حماسة للقرض الرهني و ليس لديها لا الوسائل و لا التقنية من أجل تطوير هذا النوع من الأسواق؛
 - السوق الابتدائية في حالة جنينية و موارد التمويل طويلة الأجل غير متواجدة؛
 - السوق الابتدائية تتميز بأسعار باهظة للسكن الترقوي و هذا راجع إلى المجال المفتوح للبناء الذاتي و الذي هو في تطور؛
 - يوجد طلب لا بأس به بالنسبة للقرض العقاري و يتضاعف مع أثر برنامج الصندوق الوطني للسكن؛
 - توجد قوانين و ميكانيزمات قانونية تسمح بإحاطة ضمان رهني مقبول و نافذ؛
 - توجد إحاطة مؤسسية مكتملة لكن ملائمة لنشاط التمويل هذا؛
- نستخلص من هذا التحليل، أنه بهدف تطوير سوق القرض العقاري فإن التوجيهات التي ينبغي أخذها بعين الاعتبار تظهر كالآتي:
- القيام بالإصلاحات اللازمة في السياق القانوني؛
 - تحسيس مجمل الأفراد بالقروض الرهنية؛
 - تكوين مجمل المتدخلين على تطبيقات القرض العقاري؛
 - جذب اهتمام غالبية البنوك حول القرض العقاري بتحسيسهم بمدى مردودية هذا الجانب المتوسط و الطويل الأجل وذلك من خلال تكوين موظفيهم على تطبيقات القرض العقاري و بمساعدتهم على القيام بهذه الخدمات؛
- المطلب الثالث: تفاقم أزمة التمويل الرهني العقاري في التسعينات**

لقد تزايد تدخل الدولة في التمويل الرهني العقاري خلال فترة التسعينات، حيث وصل إلى 169,33 مليار د.ج مع نهاية سنة 1995، و تم سداد جزء من هذا المبلغ من طرف الخزينة العمومية (91,85 مليار دينار) أما الجزء الباقي فقد سدد من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، أي من مدخرات المواطنين (77,48 مليار د.ج).

إن هذا الارتفاع الملاحظ على مستوى التمويل العقاري يمكن تفسيره بالعوامل التالية:

- الإسراع في نمط إنجاز السكنات الاجتماعية؛
- الشروع في مشاريع سكنية جديدة؛
- الارتفاع المتزايد لأسعار مواد البناء و ظهور أزمة مواد البناء؛
- التخفيض في فترة الدفع بالنسبة لحالات الأشغال المقدمة إلى الصندوق.

1- عجز التمويل الرهني العقاري:

إن كل العوامل التي تم الإشارة إليها سلفاً، فيما يخص ارتفاع مستوى التمويل العقاري، أدت إلى زيادة حادة في الطلب على الموارد المالية لتمويل السكن الاجتماعي سنة 1996، مما أظهر عجزاً ملحوظاً في الموارد اللازمة التي يفترض توفرها لإنجاز المشاريع السكنية التي شرع فيها سنة 1995، وقد وصل العجز إلى 66 مليار دينار في سنة 1996. و مع نهاية سنة 1996، أمكن توفير ما قيمته 22 مليار د.ج فقط بينما تم اعتبار الباقي عجزاً ينبغي تغطيته، و لأجل ذلك تم اتخاذ جملة من الإجراءات الاستعجالية التي أمكن بموجبها توفير مبلغاً إضافياً قدر بـ 22,6 مليار د.ج، و بقي العجز الحقيقي يقدر بـ 21,4 مليار د.ج في نهاية 1996، مما اقتضى الأمر تحويل 15000 سكن اجتماعي إلى سكنات تطويرية بغية سد هذا العجز.

لقد انعكس عجز التمويل العقاري سلباً على توفير العدد الكافي من السكنات و زاد من حدة مشكلة السكن في النصف الثاني من عشرية التسعينات، ففي سنة 1998 فاق العجز 750000 وحدة سكنية.

الجدول رقم 09: تطور عملية التمويل

السنة	1990	1998
التمويل الموجه للسكن الاجتماعي	43 %	72 %
التمويل الموجه للبناء الترقوي	39 %	23 %
التمويل الموجه للخواص (البناء الذاتي)	18 %	5 %
الإجمالي	100 %	100 %

المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 55.

من خلال الجدول رقم: 09، يتبين بأنه خلال عشرية التسعينات ازداد معدل التمويل الموجه للسكنات الاجتماعية من 43 % (من التمويل الإجمالي) في سنة 1990 إلى 72 % في سنة 1998، بينما انخفض التمويل الموجه للبناء التطوري من 39 % في سنة 1990 إلى 23 % في سنة 1998، كما نلاحظ بأن التمويل الموجه للخواص قد انخفض من 18 % في سنة 1990 إلى حوالي 5 % سنة 1998. لكن بالنظر إلى نسبة القروض الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) إلى الناتج الداخلي الخام (PIB) نجد بأنها لا تتعدى 0,12 % في سنة 1998، أما نسبة تمويل السكن بجميع أنواعه المقدم من طرف (CNEP) إلى (PIB) فهي لا تتعدى 2 % . و هذا يعكس مدى بدائية عملية التمويل الرهن العقاري مقارنة مع الدول الأجنبية الأخرى التي تصل نسبة التمويل الرهن العقاري فيها في بعض الأحيان إلى 70 % من الناتج الداخلي الخام¹.

2- تعثر ادخار الأفراد:

إن تحرير الاقتصاد في أوائل التسعينات أدى إلى رفع الدعم عن أغلب المواد الاستهلاكية ذات الاستعمال الواسع مما أدى إلى امتصاص جزء كبير من القدرة الشرائية للمواطن، أضف إلى ذلك انخفاض متوسط دخل الفرد السنوي من 2394 دولار سنة 1990 إلى 1657 دولار سنة 1998. هذين العاملين أثرا سلباً على مستوى ادخار الأفراد الذي يعد من بين أهم مصادر التمويل الرهن العقاري، حيث نلاحظ من خلال معطيات الجدول رقم: 10، أن نمو ادخار العائلات انخفض من 47 % في سنة 1992 إلى (- 27 %) في سنة 1998، و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن عملية الاستهلاك كانت مرتبطة بالدخل و أن هذا الأخير لم تكن له علاقة نسبية مع تزايد الأسعار.

الجدول رقم 10: تطور نمو ادخار العائلات

السنة	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
الدخل المتاح للعائلات	685,5	805	1020	1296	1532	1663	1746
الاستهلاك النهائي	605	687	875	1127	1329	1439	1581
ادخار العائلات	80,5	118	145	169	203	224	165
نسبة نمو الادخار (%)	-	47	23	17	20	10	27 -
نسبة نمو الاستهلاك (%)	-	14	27	29	18	8	10
نسبة نمو الدخل (%)	-	17	27	27	18	8	5

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 51-52.

المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 57.

كما أن تحرير أسعار مواد البناء في التسعينات أدى إلى ارتفاع ثمن السكنات المنجزة، بحيث أصبحت هذه الأخيرة، كما رأينا سابقاً، ليست في متناول العائلات ذات الدخل الضعيف و المتوسط¹.

المطلب الرابع: دور السلطات العمومية في تطوير سوق القروض الرهنية

تبعاً للوضع الراهن، و ما انجر عنه من نقص فادح في الموارد المالية طويلة الأجل، أقدمت السلطات الجزائرية على القيام بجملة من الإجراءات الإصلاحية الرامية إلى تطوير السوق الرهنية في الجزائر، حيث تمثلت هذه الإجراءات في اتخاذ قرار بمتابعة عمل تحديث و تسهيل الحصول على القرض الرهني بالمصادقة، تحت تمويل للبنك الدولي، على مشروع مساعدة تقنية من أجل تطوير القرض الرهني في الجزائر، إضافة إلى سن قوانين فيما يتعلق بتطهير العقار و تحرير مهنة التوثيق في الجزائر، و كذا إصدار مراسيم، في إطار قانون المالية لسنة 2005، تعمل على خلق جو ملائم يسمح بتطوير السوق الرهنية. كما تم في هذه السنة (2006) المصادقة من طرف البرلمان على مشروع قانون توريق القروض الرهنية الذي يعتبر بمثابة الآلية المنظمة للسوق الرهنية الثانوية و بمثابة الأداة التي تسمح بتوفير السيولة طويلة الأجل.

1- مشروع تطوير القرض الرهني في الجزائر:

من أجل دعم الهيئات المتدخلة في تمويل السكن، شرعت السلطات الجزائرية سنة 2003 في مشروع مساعدة تقنية، تحت تمويل للبنك الدولي، قصد جعل مخطط تمويل السكن أكثر فعالية و ذلك من أجل السماح بالتعرف على العراقيل و الإسهام بالتصحيات القانونية و المؤسساتية و تكوين الكفاءات لأجل هذا النوع من التدخل.

تم تقسيم هذا المشروع إلى جزأين². الجزء الأول يهدف إلى إصلاح الإطار القانوني و التنظيمي المتعلق بالقرض الرهني و المساعدة على تجميع سندات الملكية.

أما الجزء الثاني فيهدف إلى توفير مساعدة إستراتيجية للمؤسسات المالية المعنية بالقرض الرهني و كذا تسليم برنامج تكوين مهني مرتبط بهذا المجال.

2- تطهير العقار في الجزائر:

شرع في تطهير العقار مع نهاية الثمانينات و مطلع التسعينيات حيث رصدت الدولة جملة من التشريعات والقوانين، فلقد أقر دستور 1989 تقسيم الأملاك الوطنية المتضمن في الأمر 1943/04/13

¹ المرجع السابق، ص 56-57.

² Projet d'assistance technique pour le développement du crédit hypothécaire en Algérie, op.cit, PPP33-34-35.

أي أملاك عمومية وأخرى خاصة ليصدر بعدها القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالأملاك الوطنية الذي يجسد التقسيم المنصوص عليه في الدستور¹.

غير أن ما جاء به القانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتعلق بالتوجيه العقاري يعد الأبرز حيث ركز على:

أ- إلغاء احتكار البلديات للعقار من خلال ما اصطلح عليه بالاحتياطات العقارية مجسدة في الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.

ب- تحديد الملكية في الجزائر في ثلاث ملكيات لا غير هي:

- الأملاك الوطنية؛
- الأملاك الوقفية؛
- أملاك الخواص.

ج- ضرورة الإسراع في تنفيذ إجراءات الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومن ثم تحديد الملكيات بدقة واستبدال العقود المثبتة للملكية بالدفاتر العقارية. وفي هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعلية رقم: 541 المؤرخة في 1998/02/11 المتعلقة بالتنظيم العقاري وطالبت من خلالها المدراء الولائيين للأملاك الدولة وكذا المحافظين العقاريين لكل الولايات بإتباع الخطوات التالية:

- إحصاء وفحص الوضعية القانونية للعقار.
- تسوية وضعية الأراضي المستوعبة للبنىات (تابعة للدولة، للجماعات المحلية، للخواص).
- إشهار رخص البناء.
- التنازل عنها لفائدة المستفيدين.

3- تحرير مهنة التوثيق:

لقد مر التوثيق بعد الاستقلال بمراحل تفهقر حيث كان تأميمه ضربة قاسية له مما أدى بالبعض من الأفراد، في معاملاتهم أمام القيود الإدارية، اللجوء إلى المعاملات العرفية التي مازالت المحاكم تعاني من آثارها إلى اليوم.

و في عام 1990 استرجعت مهنة التوثيق أنفاسها، و ذلك بتحريرها و استرجاع مكانتها و دورها، فكان عام 1990 عملية جديدة لإرساء الصناعة التوثيقية، و لقد شهدت العشرية الأخيرة دوراً لا يستهان به في القضاء على الأوراق العرفية و المعاملات المشبوهة، و إرساء تقاليد العمل التوثيقي².

¹ المادة 12 من القانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
² نور الدين رجيمي، حوار حول وضعية التوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 4، نوفمبر - ديسمبر 2001، ص 13.

إلا أن الإصلاحات الضرورية التي تقتضيها المرحلة المقبلة المتمثلة في تكيف المنظومة التشريعية مع التغييرات التي تشهدها الساحة الاقتصادية بصفة خاصة تقتضي المراجعة الجذرية للقوانين السارية، تفادياً للنزاعات المحتملة و التي تنجم عن الفراغ و تضارب النصوص فيما بينها، خاصة فيما يتعلق بمراجعة النصوص التي تنظم العقار في الجزائر، حيث أصبحت من الأولويات بالنظر إلى المتغيرات في الساحة الاقتصادية نظراً لما لهذا الموضوع من أهمية في إطار الاستثمار، إذ أصبح يشكل عائقاً و حاجزاً أمام كل المستثمرين، وطنيين كانوا أم أجانب. غير ما لا يلاحظ في هذا الميدان هو استمرار بعض الذهنيات التي لا زالت متمسكة بسياسة مركزية القرار و الاستحواذ على كل الصلاحيات و عدم التنازل على البعض منها بحكم الواقع الاقتصادي العالمي الذي يفرض على كل الأنظمة التخلي عن بعض الأعمال المرتبطة بالخدمات و الإبقاء على ميدان المتابعة و الرقابة، و من هذا المنطلق فإن الضرورة تقتضي عند مراجعة أي نص قانوني أو تنظيمي مراعاة هذا المطلب الضروري الذي سوف يضمن التكامل في العمل و تقسيم الأعباء و تحديد الصلاحيات ضمن منظور عام و شامل لسياسة اقتصاد السوق¹.

4- دور قانون المالية لسنة 2005 في تطوير السوق الرهنية:

يتميز قانون المالية لسنة 2005، مقارنةً مع القوانين الأخرى، بإصدار مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى ترقية و تطوير السوق الرهنية في الجزائر. هذه الإجراءات تتلخص فيما يلي²:

- تخفيض معدل ضريبة القيم الزائدة بعوض التنازل عن العقارات المبنية. في هذه الحالة، تم تقليص المعدل من 15 % إلى 10 % . هذا الإجراء يسمح بزيادة عرض السكن، و تعزيز ملاءة (القدرة على الوفاء) الأسر و تدخل متميز للبنوك في تمويل السكن.
- تخفيض معدل الضريبة على الدخل (الإيرادات) الناجمة عن كراء العقارات ذات الاستعمال السكني. قلص هذا المعدل من 10 % إلى 7 % محسوباً من مبلغ الإيجار الخام.
- الإعفاء من حقوق التحويل للعقارات بعوض الاستعمال الرئيسي للسكنات المتنازل عنها من قبل الدولة و التنظيمات العمومية للسكن حسب الإجراء: إيجار-بيع، للسكن الاجتماعي، للسكن الاجتماعي التساهمي و للسكن الريفي.
- اتساع الإعفاء الخاص بالعقود التي تحمل التنازل عن القيم العقارية للدولة إلى العقود المطبقة للمادة 41 من قانون المالية 2001 و المادة 209 من قانون المالية 2002.

¹ الطاهر ملاخسو، مساهمة هيئة التوثيق في إصلاح العدالة، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول عصرنة العدالة يومي 24 و 25 سبتمبر 2003، ص 222.

² La loi de finance 2005 et le développement du marché hypothécaire, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 5, Mai 2005, P10.

• الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري للعقود التي تحمل تملك قطع الأراضي الموجهة لإنجاز برامج سكنية و كذا العقود التي تحمل بيع المحلات الجديدة ذات الاستعمال السكني المنجزة من قبل متعهدين عموميين أو خواص مستفيدين من دعم مالي للخرينة العمومية.

• الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري لتأثيرات الحلول الاتفاقي (mentions de subrogation conventionnelle) للحق الرهني لفائدة البنوك و المؤسسات المالية. هذا الإجراء سيسمح بتخفيف آثار ضريبة الإشهار العقاري على تكلفة عمليات إعادة التمويل الرهني. و يتبع ذلك، أن تأثيرات الحلول الاتفاقي هي بعد ذلك معفاة من هذه الضريبة لفائدة البنوك و المؤسسة المالية المتخصصة في تمويل السكن. إن الإبقاء على مثل هذه الضريبة يزيد في تكلفة عمليات التمويل الرهني خاصةً فيما يتعلق بالدخول إلى ميدان السكن أين تكمن ضرورة تقدير الإعفاء الذي يسمح بتخفيف تكلفة تمويل السكن.

• الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري لفائدة مختلف أنواع عقود التنازل.
• العقود التي تحمل تملك أراضي من طرف متعهدين عموميين أو خواص، قبل تهيئة القطعة لإنجاز برامج السكن، يستفيد أصحابها من الدعم المالي للدولة.

5- قانون التوريق و دوره في تنمية السوق المالية في الجزائر:

تعتبر عمليات التوريق أنشطة ذات أغراض عظيمة الأهمية لكل المنشآت الائتمانية الكبرى، وبشكل خاص البنوك، وحيث أن هذه الأنشطة مستحدثة وتتشكل من منظومة فريدة من العمليات، برز التوجه المصرفي لتوريق الديون، وبالذات القروض المصرفية. وقد ساعد على ملائمة هذه العملية وتداولها تزايد أعداد و أنواع المؤسسات المالية والمصرفية الناشطة في مجال صيرفة الاستثمار "Investment Banking" و الصيرفة الشاملة "Universal Banking"¹.

و نظراً للأهمية التي تكتسيها عملية التوريق من حيث قدرتها على ابتكار أداة مالية جديدة في الأسواق المالية، و جذبها للمدخرين من حيث عائدها المرتفع و سهولة تداولها وما تنطوي عليه من نقل للمخاطرة من الأسواق المصرفية إلى الأسواق المالية، تبنت الحكومة الجزائرية مشروع قانون يتعلق بتوريق القروض الرهنية تمت المصادقة عليه من قبل نواب المجلس الشعبي الوطني يوم 17 جانفي 2006، حيث جاء هذا القانون، حسب ما أوضحه وزير المالية (مراد مدلسي)، من أجل تجاوز النظام القديم الذي تسير به البنوك في مجال التمويل العقاري و الذي يقوم على نظام الرهون، بينما يأتي القانون الجديد للتمكين من التنازل عن هذه الضمانات بهدف السماح للبنك الاستفادة من عملية إعادة التمويل. و يقوم مشروع القانون على آليتين، تتعلق الأولى بهيئة مستقلة هي هيئة التوريق، و هيئة أخرى تسمى بالمودع المركزي للسندات. و يكمن الهدف من القانون المذكور في اقتسام المخاطر بين السوق و

¹ www.arblawinfo.com

البنوك، حيث كان هذا الأخير في السابق يتحمل مجمل المخاطر لوحده. و وفقاً لهذا القانون رأى المشرعون بأن الاقتصار على البنوك في تمويل السكن لا يحل المشكل، بينما تقتضي الضرورة إقحام شركات التأمين في المسؤولية. و بموجب هذا القانون كذلك فإنه سيتم إشراك كل البنوك بغض النظر عن مستوى رأس مالها، حيث ستتمكن من تمويل السكن خارج حساباتها، أي عن طريق تحويل جزء من أصولها غير السائلة إلى أوراق مالية متداولة في السوق¹.

و بهذا، تكون السلطات العمومية قد وفرت تقنية تعد أكثر ضماناً وغير تضخمية على الإطلاق لتمويل السكن عن طريق السوق المالية و ليس عن طريق الميزانية (الخبزينة العمومية) و هي طريقة لها إيجابيتين:

أولاً: تمويل السكن على الطريقة العصرية و المتقدمة؛

ثانياً: طريقة تساعد على تنمية السوق المالية الجزائرية في حد ذاتها، و ذلك من خلال وضع

أوراق مالية تصدر في هذا الشأن².

¹ جريدة الخبر اليومية، الصادرة بتاريخ 5 جانفي 2006، ص 3.
² جريدة الشروق اليومي، العدد 1585 الصادرة بتاريخ 16 جانفي 2006، ص 8.

المبحث الثالث:

ظهور شركة إعادة التمويل الرهني (S.R.H) و أثره على أداء الائتمان

على ضوء الأزمة الحادة للسكن التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات، و العجز الكبير في التمويل مع عدم مقدرة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على تلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية، إضافة إلى عدم قدرة العائلات من ذوي الدخل المحدود على امتلاك سكنات، كان من الضروري التفكير في حلول عملية ناجعة من أجل الخروج من هذه المعضلة. وبعد بحث و دراسة لمجموعة من الحلول مع المؤسسات المالية الدولية تم التوصل إلى حل يقضي بخلق مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل، ف جاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) و شركة ضمان القرض العقاري (SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier) في سنة 1997، بهدف تيسير شروط الإقراض السكني و حل معضلة السكن التي تعتبر قضية ذات أهمية قصوى، سواءً على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي.

نظراً للأهمية التي اكتسبتها المؤسسات المتخصصة في إعادة التمويل الرهني و ما حققته من نجاح واسع في حل معضلات السكن، سواءً في الدول المتطورة أو الدول النامية، ارتأينا أن نخصص هذا المبحث لدراسة و معرفة كل الجوانب المتعلقة بإنشاء و نشاط شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في الجزائر، ثم أثر ظهور هذه الشركة على أداء الائتمان، حيث قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى أربع مطالب نتناول من خلالها العناصر التالية:

- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني؛
- الآلية المندمجة للتمويل الرهني؛
- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على التحكم في المخاطر و على مردودية الائتمان؛
- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على السيولة البنكية و حجم القروض.

المطلب الأول: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني

إن الهدف من أي نظام تمويل، هو تيسير سبل اقتناء الوحدات السكنية من خلال توفير الأموال اللازمة و تذليل شروط الحصول عليها، خاصة بالنسبة للشرائح الاجتماعية ذات الإمكانيات المحدودة. و تحقيقاً لذلك عكفت الحكومة الجزائرية على القيام بجملة من الإصلاحات في هذا المجال، ترجمت إلى وضع نظام جديد يسمح برفع عرض السكنات و يأخذ بعين الاعتبار تخفيض نسب الفوائد مع توفير الحق في الملكية لذوي الحقوق.

و تدعياً منها لعصرنة النشاط المالي الوطني بصفة عامة و الميدان التمويلي بصفة خاصة، قامت الحكومة بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP) و عمدت إلى إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بموجب القرار المؤرخ في 29 نوفمبر 1997.

1- معلومات عامة حول إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH):

هي مؤسسة مالية معتمدة من طرف مجلس النقد و القرض بموجب القرار رقم: 01-98 المؤرخ في 1998/04/06. لها نظام قانوني مؤسسة عمومية اقتصادية (EPE)، شركة ذات أسهم (SPA)، تسمى: شركة إعادة التمويل الرهني (Société de Refinancement Hypothécaire : SRH) ¹.

أ- الإطار القانوني:

SRH شركة ذات أسهم تخضع إدارتها للأحكام القانونية التالية:

• الأمر رقم: 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التشريعي رقم: 93-08 المؤرخ في 25 أبريل 1993، و بالأمر رقم: 96-27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996،

• الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم، تسيير و خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية (EPE)،

• القانون رقم: 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض، المعدل و المتمم،

• التشريع الساري، تعليمات و قرارات بنكية،

• الأنظمة القانونية للشركة.

ب- رأس المال الاجتماعي:

كان رأس المال مشكلاً من 658 سهم بقيمة اسمية تقدر بـ 5 000 000,00 د.ج مشكلة مبلغاً إجمالياً يقدر بـ 3 290 000 000,00 د.ج. هذا الأخير تمت زيادته بموجب قرار الجمعية العامة الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 2003/04/16 إلى 833 سهم من أجل مبلغ إجمالي يقدر بـ 4 165 000 000,00 د.ج.

يمكن زيادة رأس المال الاجتماعي من خلال إنشاء أسهم جديدة ممثلة كالاتي:

◀ بواسطة مساهمات عينية أو نقدية،

◀ بواسطة زيادة المبلغ الاسمي للأسهم الموجودة،

◀ بواسطة تحويل الاحتياطات و المؤونات أو أرباح الشركة إلى أسهم .

ج- توزيع رأس المال:

إن أسهم (SRH) موزعة على تسع مالكين هم كالاتي:

¹ Emprunt obligataire, Notice d'information, SRH-SPA Juillet 2003, PPP 12-15-16.

- الخزينة العمومية: 254 سهم أي 1270 مليون د.ج.
 - بنك BNA: 109 سهم أي 545 مليون د.ج.
 - بنك BEA: 109 سهم أي 545 مليون د.ج.
 - بنك CPA: 109 سهم أي 545 مليون د.ج.
 - بنك CNEP: 76 سهم أي 380 مليون د.ج.
 - بنك BADR: 50 سهم أي 250 مليون د.ج.
 - شركة CAAR: 50 سهم أي 250 مليون د.ج.
 - شركة SAA: 50 سهم أي 250 مليون د.ج.
 - شركة CAAT: 26 سهم أي 130 مليون د.ج.
- 2- مهام شركة إعادة التمويل الرهني¹ (SRH):**

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي فيما يلي:

- تبني إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية و تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.
- العمل على تطوير و تحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة و طويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية و غير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة و متوسطة الأجل.
- العمل على تطوير و تحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.
- تعزيز رقي نوعية الديون الغير عقارية و توفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة و مقبولة وفق شروط السوق.
- عرض شروط إعادة التمويل و كذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها.
- تجدر الإشارة إلى أن مصادر أموال الشركة لتلبية طلبات البنوك من قروض إعادة التمويل تشمل القروض طويلة الأجل من الخارج إضافة لحصيلة إصدار سندات القروض المدعومة برهونات عقارية و التي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق.

3- عملية إعادة التمويل الرهني:

¹ عبد القادر يلطاس، مرجع سابق، ص 68. و

1.3- الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني:

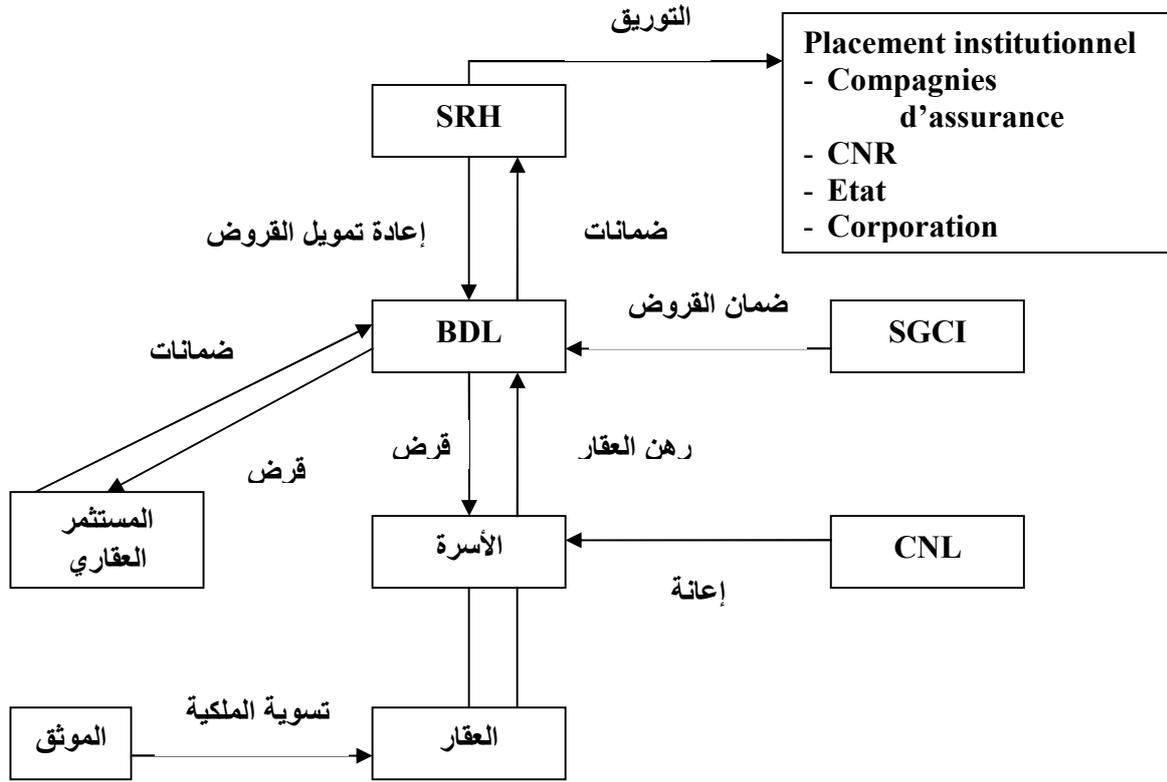
ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على مجموعة من المبادئ، حيث تعتبر هذه الأخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة، حيث نوجزها فيما يلي¹:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين* الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إ.ت.ر.
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضماناً لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل ش.إ.ت.ر أثناء الاهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق و المراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت.
- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و شركة إعادة التمويل الرهني.
- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.
- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، استناداً لعرض التنوع الجغرافي و اتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن فترة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

¹ Les condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, op.cit, P 6.

* يتمثل الوسطاء المعتمدون في البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة قانونياً من قبل شركة إعادة التمويل الرهني.

الشكل رقم 09: عملية إعادة التمويل الرهنى في الجزائر



2.3- الشروط العامة لتعبئة القروض:

قصد الاستفادة من إعادة تمويل القروض السكنية، هناك شروط ينبغي توفرها في الوسيط

المعتمد¹:

- أن يكون مصرفاً أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للنظم و القوانين السارية المفعول،
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبني و قابل لمراقبة ش.إ.ت.ر من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان،
- أن تكون حسابات الاستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية (AGO)،

• يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد على المعلومات التالية:

- اسم وعنوان المؤسسة.
- قيمة قرض إعادة التمويل.
- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل 80 % من قيمة الضمانات المقدمة،
- لا يمكن الاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمدين إلا للأغراض التالية:

¹ Ibid., P7.

- شراء مسكن أو إقامة جديدة،
 - بناء سكن عائلي فردي،
 - توسيع السكن الموجود،
 - إعادة ترميم السكن أو الإقامة.
- يجب أن لا يقل المعدل المتوسط لمدة القرض المتبقية عن 140 % من قيمة القرض الممنوح من ش.إ.ت.ر. للوسيط المعتمد،
 - على المدى المتوسط، لا تقل مدة القروض المضمونة و المقدمة إلى ش.إ.ت.ر. عن 15 سنة،
 - يلتزم الوسيط المعتمد بملأ الوثائق التي تتضمن المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للمتلين الجدد.

3.3- تشكيل محافظ القروض العقارية و إدارتها:

أ- تشكيل محافظ القروض العقارية:

إن كل محافظ القروض العقارية التي تضمن سندات ش.إ.ت.ر، ينبغي أن تتوافق مع شروط إعادة تمويل القرض العقاري و مع طرق المتابعة المصادق عليها من قبل بنك الجزائر (في 98/09/29 و 2002/01/17).

إن القروض العقارية الممنوحة، المشكلة لهذه المحافظ يتم تمويلها أولاً من قبل الوسيط المعتمد ثم يعاد تمويلها من طرف ش.إ.ت.ر، حيث تكون هذه القروض مضمونة برهونات من الدرجة الأولى إضافة إلى ضمان شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، و يتكفل الوسيط المعتمد بتقدير قيمة القرض المخصص للسكن طبقاً للإجراءات المعمول بها، كما يسجل المقترض الرهن من الدرجة الأولى باسم الوسيط المعتمد مع تقديم مساهمة شخصية لا تقل عن 20 % من قيمة السكن.

كل قرض عقاري يحمل معدل فائدة يحدد كل خمس سنوات من قبل الوسيط المعتمد و كذا عمليات السداد الشهرية المنتظمة بالنسبة لكامل فترة القرض، و يكون عدم سداد القرض العقاري مضمون إلى الوسيط المالي من قبل شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)¹.

ب- إدارة محافظ القروض العقارية:

يلتزم الوسيط المعتمد بإدارة نظام تسيير المحافظ، بوسيلة المراقبة من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان، حيث ينبغي أن تحوز هذه الوسيلة على قبول و رضا ش.إ.ت.ر، و يقوم الوسيط المعتمد بإعادة تشكيل المحفظة بمجرد سداد القروض العقارية الأصلية بالتقادم (المسبق) أو في حالة عجز سداد المقترض. إضافة إلى ذلك، فإن ش.إ.ت.ر تعتبر أن الوسيط المالي يدير نظام مُرض لتسيير القروض العقارية الفردية الذي يشكل المحافظ. و يشمل نظام التسيير هذا، مجموعة من الوظائف

¹ Emprunt obligataire, op.cit, P18.

تتمثل فيما يلي: تحصيل القروض العقارية، تسيير الأخطار و العجز عن السداد، الحجز و إدارة القيم العقارية المحجوزة¹.

4.3- طرق إعادة التمويل الرهني:

تتوفر ش.إ.ت.ر على طريقتين² أساسيتين لإعادة تمويل محافظ القروض الرهنية:

أ- إعادة التمويل "مع حق الرجوع":

تبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80 % من الضمانات المقدمة لذلك، إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد. و يتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما تبقى جميع الرهونات العقارية و التأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

ب- إعادة التمويل "بدون حق الرجوع":

و تبعاً لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى. و تتحمل بمقتضى ذلك ش.إ.ت.ر جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن:

◀ يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.

◀ أن يوقع الوسيط المعتمد مع ش.إ.ت.ر عقداً يتضمن إدارة و استرداد المبالغ المستحقة من الزبائن.

◀ أن يوقع الوسيط المعتمد مع ش.إ.ت.ر عقداً يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية.

هذان العقدان يخضعان للتفاوض بين ش.إ.ت.ر و الوسيط المعتمد.

4- الشروط العامة لعملية منح القروض العقارية و نظام مراقبتها:

قبل التطرق إلى الشروط العامة لعملية منح القروض العقارية و كذا نظام مراقبتها، سنحاول أولاً معرفة الضمانات التي تستند عليها القروض إضافةً إلى التزامات الوسيط المعتمد المنصوص عليها قانوناً.

¹ Ibid., P19.

² Guide pratique pour le refinancement des crédits au logement, SRH-SPA, PP7-8.

1.4- الضمانات:

تتجسد الضمانات في إطار عمليات القروض، في رهون عقارية قانونية من الدرجة الأولى، تقدمها هيئات متمثلة في مؤسسات أو مقترض بسيط مقابل الاستفادة من قروض إعادة التمويل. و يتم تسجيل تلك الرهون وفقاً للأحكام القانونية العقارية لدى المحافظة العقارية المؤهلة¹. كما أن هناك ضمانات إضافية يلتزم الوسيط المعتمد بالقيام بعملية تحويلها لفائدة ش.إ.ت.ر في نهاية كل ثلاثي، و تتمثل في سندات قيم الخزينة و شهادات إصدار. و بهذه الصفة يقوم الوسيط المعتمد بتحرير عقد أصلي يسمح له بتحويل حقوق الرهن من الدرجة الأولى لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني، و يكون ذلك بغرض الاحتياط في الحالات التالية:

- التخفيض في القرض الأصلي بسبب التسديد العادي،
- عدم القدرة على الدفع من جانب المدين،
- تخفيض قيمة الضمانات المقدمة بسبب عدم استقرار أسعار الفائدة.

2.4- التزامات الوسيط المعتمد:

إضافة إلى الالتزامات المنصوص عليها قانونياً و تنظيمياً و تعاقدياً و التي ترتبط بصفة مباشرة بعمليات إعادة التمويل، فإن الوسيط المعتمد يخضع إلى التزامات أخرى خاصة²:

- التزام بالشروط المتعاقد عليها في إطار القرض العقاري،
- تحويل الحصيلة المالية السنوية المنشورة و الوثائق و التقارير الملحقة بها إلى شركة إعادة التمويل الرهني، بعد المصادقة عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين في دورتها العادية.
- لشركة إعادة التمويل الرهني الحق في طلب معلومات إضافية في إطار عقد إعادة التمويل و على الوسيط المعتمد الالتزام بذلك،
- إعلام شركة إعادة التمويل الرهني بكل عنصر يمكن أن يؤدي إلى تعطيل تنفيذ البنود المدرجة ضمن عقد إعادة التمويل الرهني.

3.4- الشروط العامة لعملية منح القروض:

تتوقف عملية منح القروض من قبل شركة إعادة التمويل الرهني للوسطاء المعتمدين على مجموعة من الشروط، حسب طبيعتها، فمنها ما هو متعلق بقيمة القرض ومنها ما هو متعلق بإجراءات الدفع، و منها كذلك ما هو متعلق بنسبة الفائدة، إلى غير ذلك من الشروط³.

أ- شروط خاصة بقيمة القرض:

¹ Ibid., P8.

² Ibid., P9.

³ Ibid., P10.

- يجب أن لا تتعدى قيمة القرض 80 % من قيمة الرهن،
 - لا يمكن تحقيق عملية إعادة التمويل إلا على القروض المضمونة فعلياً.
- ب- شروط خاصة بإجراءات الدفع:**
- تتم عملية الدفع في مدة زمنية لا تتعدى الشهرين من تاريخ إمضاء العقد بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد،
 - تحدد شروط الدفع بالاشتراك مع الوسيط المعتمد،
 - يتم الدفع مقابل الاعتراف بالدين (سند الأمر).
- ج- شروط خاصة بنسبة الفائدة:**
- تحدد نسبة الفوائد على أساس سعر متوسط لموارد شركة إعادة التمويل الرهني مع الأخذ بعين الاعتبار السندات الأكثر تمثيل في السوق بالإضافة إلى هامش الربح (متفق عليه أثناء العقد).
- د- أحكام مختلفة:**
- قبل تحرير عقد إعادة التمويل يلتزم الطرفان بالاتفاق على ما يلي:
- كيفية التعويض و تحميل عقوبات التأخير،
 - نسبة عمولات الالتزام،
 - قيمة تكاليف التسيير،
 - تحديد الخطر المتحمل من القرض.
- 4.4- نظام مراقبة القروض العقارية:**
- في إطار مراقبة القروض العقارية يقع على عاتق شركة إعادة التمويل الرهني مجموعة من الالتزامات، فمنها ما يقع قبل منح التمويل و منها ما يقع بعد منح القرض. كما يترتب عليها (ش.إ.ت.ر) مراقبة الضمانات كذلك¹.
- 1.4.4- التزامات ش.إ.ت.ر:**
- أ- التزامات ش.إ.ت.ر قبل منح التمويل:**
- التأكد من أن عملية إعادة التمويل وضعت حيز التنفيذ وفقاً لما نص عليه العقد،
 - التأكد من أن كل الكيفيات و الأساليب و الوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة، وكذا أن تكون كل الرهون و السندات قابلة للتحويل باسم ش.إ.ت.ر قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل،
 - تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح، يحتوي على العناصر التالية:
- استمارة طلب القرض

¹ Ibid., PP11-12.

- اتفاقية إعادة التمويل
 - جدول الاسترداد و الضمان
 - قرار اعتماد و وثائق أخرى مرفقة
 - ب- التزامات ش.إ.ت.ر في مرحلة ما بعد منح القرض:**
 - السهر على مراقبة استرداد الأصل و الفوائد في الآجال المطلوبة،
 - التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل و كذا كل الوثائق المتعلقة بها،
 - مراقبة التقارير المرسلة من قبل المعتمدين، خاصة:
 - استمارة طلب القرض
 - الاسترداد المسبق
 - الأقساط الواجب تسديدها
 - إعداد تقارير دورية لتقديمها لمجلس الإدارة
 - تحليل الميزانية و الوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين.
- 2.4.4- مراقبة الضمانات:**

و في هذا الإطار، تلزم ش.إ.ت.ر الوسيط المعتمد بتقديم التقارير الدورية المتعلقة بالضمانات في الآجال المتفق عليها، بالأخص التقرير المرتبط بمستوى الضمان الخاص بالمعيار المحدد (أقل من 125 % من قيمة إعادة التمويل). و تلتزم ش.إ.ت.ر بإعداد تقارير مراقبة الرهون و الضمانات المقدمة من طرف الوسيط المعتمد. إضافةً إلى ذلك تقوم ش.إ.ت.ر بتحليل التطورات المتعلقة برؤوس الأموال و متابعة تطور نسب الفوائد المعمول بها في إطار القروض كسندات الخزينة، مع العمل على إنشاء بنك للمعطيات و المعلومات.

المطلب الثاني: الآلية المندمجة للتمويل الرهني

إن إنشاء آلية مندمجة للتمويل الرهني تكمن في منح قروض من طرف البنوك التجارية و المؤسسات المالية لفائدة الأسر على فترة طويلة كافية و جمع موارد طويلة الأجل على مستوى السوق المالية (السوق الرهنية الثانوية) بإصدار سندات مالية تستند إلى رهونات القروض الممنوحة سلفاً (أي توريق القروض الرهنية الممنوحة). و سيتم وضع موارد هذه السندات تحت تصرف البنوك و المؤسسات المالية لمنح قروض جديدة للأسر من أجل شراء سكنات. و هكذا تتوالى العملية بصفة مندمجة.

كنا قد تطرقنا في المطلب الأول من نفس المبحث إلى عملية إعادة التمويل الرهني المعتمدة من طرف ش.إ.ت.ر، باعتبارها الجزء الأول المكون للآلية المندمجة للتمويل الرهني، أما في هذا المطلب فإننا سنتطرق إلى الجزء الثاني من هذه الآلية و المتمثل في عملية توريق القروض الرهنية.

1- القرارات التي كانت وراء عملية الإصدار:

بناءً على قرار الجمعية العامة العادية لمساهمي شركة إعادة التمويل الرهني المنعقدة بتاريخ 2003/06/05 تم الترخيص لإصدار قرض سندي يقدر مبلغه الأقصى بـ (3.000.000.000,00 د.ج) و تم بموجب ذلك إعطاء الصلاحيات الضرورية لمجلس الإدارة من أجل تنفيذ العملية¹.

2- العناصر المكونة لعملية الإصدار:

تم إصدار القرض السندي لـ ش.إ.ت.ر في شطرين، حيث يبلغ الشطر الأول 1.329.998,00 د.ج مقابل 4 % للقسيمة (كوبون)، و أين يكون تاريخ الاستحقاق 15 جويلية 2006، أما الشطر الثاني فيبلغ 1.179.097.00,00 د.ج مقابل 4,5 % للقسيمة و أين يكون تاريخ الاستحقاق 15 جويلية 2008. يقوم هذا القرض السندي على مبلغ 2.480.000.000,00 د.ج مقسم إلى 248000 سند عادي بقيمة اسمية تقدر بـ 10.000,00 د.ج للسند الواحد. و يتم مسك سجل تحويل السندات الاسمية من طرف ش.إ.ت.ر طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-483 المؤرخ في 23 ديسمبر 1995 المتضمن تطبيق إجراءات القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة².

3- سعر الإصدار و المردودية:

إن سندات الشطر الأول من القرض المقترحة بـ 4 % للقسيمة (15 جويلية 2006) تم إصدارها بسعر 10.078,00 د.ج للسند الواحد. أما سندات الشطر الثاني للقرض المقترحة بـ 4,5 % للقسيمة فقد تم إصدارها بسعر 10.149,00 د.ج للسند الواحد، حيث أن شطري القرض قابلان للدفع كليةً عند الاكتتاب. و ستحقق سندات الشطر الأول سنوياً عوائد تقدر بـ 3,75 %. أما سندات الشطر الثاني فستحقق سنوياً عوائد تقدر بـ 4,16 %³.

4- الناتج الخام و تقدير الناتج الصافي للإصدار:

يقدر الناتج الخام للإصدار السندي لـ ش.إ.ت.ر بـ 2.509.095.000,00 د.ج. أما الناتج الصافي المقدر من الإصدار، المتحصل عليه بعد الإنقاص من الناتج الخام مجمل تكاليف العملية، فيبلغ 2.457.703.720,00 د.ج، حيث أن هذا الناتج موجه حصرياً لإعادة تمويل القروض الرهنية⁴.

5- المصاريف المرتبطة بالعملية:

¹ Emprunt obligataire, op.cit, P7.

² Ibid., P7.

³ Ibid., P7.

⁴ Ibid., P8.

إن تقدير المبلغ الإجمالي للمصاريف المرتبطة بالعملية يصل إلى 51.391.220 د.ج و يتوزع كالتالي¹:

◀ عمولة القرض الشعبي الجزائري (CPA): 14.508.000 د.ج (مع كامل الرسوم (TTC

◀ مصاريف لجنة تنظيم عمليات البورصة و مراقبتها (COSOB) تأشيرة الملخص الإعلامي: 1.860.000 د.ج (مع كامل الرسوم (TTC

◀ مصاريف التسيير: 1.450.800 د.ج (مع كامل الرسوم (TTC

◀ مصاريف الإشهار: 400.000 د.ج (مع كامل الرسوم (TTC

◀ مصاريف المساعدة التقنية: 33.172.480 د.ج (مع كامل الرسوم (TTC

6- طرق و آجال إصدار السندات و تسليم الشهادات:

إن إصدار سندات ش.إ.ت.ر (يتم القيام به حسب الطريقة المسماة "المزايدة على الطريقة الهولندية" أو "السعر المطلوب") المنعقد في جلسة 2003/07/13، سمح بعد الترتيب، قبول عروض المستثمرين الأكثر أهمية، و حدد تاريخ الاكتتاب لحساب أسماء المستثمرين يوم 2003/07/15².

7- تاريخ الانتفاع و تاريخ استحقاق السندات:

حدد تاريخ الدخول في الانتفاع ابتداءً من 2003/07/15، و يكون تاريخ استحقاق الفوائد 15 جويلية من كل سنة. أما تاريخ استحقاق شطري السندات فهو 2003/07/15³.

8- معدل العائد الحقيقي للمستثمرين:

إن معدل العائد الحقيقي لفائدة المستثمرين هو 3,72 % بالنسبة للشطر الأول و 4,16 % بالنسبة للشطر الثاني من القرض⁴.

9- الضمانات:

تشكل السندات المصدرة بالنسبة لهذا القرض السندي التزام مباشر وغير مشروط لشركة إعادة التمويل الرهني، و إضافة إلى ذلك فهي مدعمة باتفاقيات إعادة تمويل محافظ القرض العقاري.

إن اتفاقيات إعادة تمويل القرض العقاري تقتضي مبدئياً التزام مباشر لبنك التنمية المحلية BDL مع حق الرجوع، ثم بعد ذلك يتنازل عن ديونه الرهنية لصالح ش.إ.ت.ر.

¹ Ibid., P8.

² Ibid., P8.

³ Ibid., P9.

⁴ Ibid., P8.

في هذه الحالة، يقوم الطرفان (ش.إ.ت.ر و بنك BDL) بإبرام عقد تسيير الديون الرهنية. ابتداءً من ذلك الوقت، و من أجل ضمان الانتقال ما بين التزامه على سند الأمر و تحويل الديون الرهنية لش.إ.ت.ر، فإن بنك BDL يودع نقداً لدى بنك الجزائر مبلغ ثلاث ملايين د.ج قيم خزينة. هذه القيم يتم تحريرها بعد ذلك تدريجياً على أقساط دنيا بـ 500 مليون د.ج حسب وتيرة تحويل الديون الرهنية لفائدة ش.إ.ت.ر.

تشكل كل القروض العقارية عشر (10) محافظ معاد تمويلها، مراعية شروط إعادة تمويل القروض العقارية و طرق المتابعة المصادق عليها من قبل بنك الجزائر. إضافةً إلى ذلك، فإن كل القروض العقارية المؤشر عليها حالياً هي مضمونة من طرف شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) ¹.

المطلب الثالث: أثر ظهور ش.إ.ت.ر على التحكم في المخاطر و على مردودية الائتمان

سنحاول في هذا المطلب دراسة أثر إدماج شركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر على التحكم في المخاطر و على مردودية الائتمان، حيث ستكون فترة الدراسة من 1998 (أول سنة لبداية نشاط الشركة) إلى 2004.

1- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على التحكم في المخاطر:

إن المخاطرة يمكن تجنبها إذا ما تم إرساء جهاز تنظيمي مدعوم و تساهمي إضافة إلى تطبيق نمط تسيير لمختلف أصناف المخاطر يكون أكثر شفافية. لقد قامت شركة إعادة التمويل الرهني بتعيين عدة أنواع من المخاطر للتكفل بها بصفة مستمرة قصد حماية النشاط من كل مفاجأة، و يتعلق الأمر خصوصاً بمخاطرة إعادة التمويل، بمخاطرة السوق، بمخاطرة التشغيل، بمخاطرة السيولة، بالمخاطرة الإستراتيجية، و بالمخاطرة القانونية و المطابقة (conformité).

كنا قد تطرقنا في ما سبق إلى أن عملية إعادة التمويل الرهني تتم بطريقتين: "إعادة التمويل مع حق الرجوع" و "إعادة التمويل بدون حق الرجوع"، إلا أن عمليات إعادة التمويل الرهني التي تمت منذ ظهور الشركة إلى يومنا هذا كانت وفق الطريقة الثانية، أي مع حق الرجوع، وبالتالي فإن مخاطرة العجز عن السداد من قبل العملاء تتحملها البنوك المقرضة فقط. و تطلب ش.إ.ت.ر مقابل المبلغ المعاد تمويله ضمان من البنك في شكل أوراق مالية و ليس ضمانات حقيقة (رهون)، لأنه وفق هذه الطريقة تكون الرهون من الدرجة الأولى مسجلة باسم البنك المقرض. كما تجدر الإشارة إلى أن عمليات إعادة التمويل الرهني تتم حالياً مع بنك واحد فقط هو بنك التنمية المحلية، هذه الوضعية يمكن أن تفسر بالظروف الغالبة على مستوى البنوك و التي تتميز باليسر المالي المتنامي. هذه الأخيرة قامت باستعمال مواردها الخاصة عوض أن تلجأ إلى إعادة التمويل لدى ش.إ.ت.ر. إضافة إلى ذلك، فإن صعوبات

¹ Ibid., P10.

التوظيف و ضعف معدلات المردودية المقترحة على سندات الدولة بالمقارنة مع آجال الاستحقاق التي تحملها منعت من توظيف فائض الخزينة. أضف إلى ذلك غياب آلية قانونية تتماشى مع التحولات التي تعرفها السوق و الإصلاحات التي أدخلت على القطاع المالي، و هذه الآلية تتمثل في توريق القروض الرهنية.

سيتم تدعيم الطريقة المستعملة حالياً (حسب الرئيس المدير العام لـ ش.إ.ت.ر) بالطريقة الثانية المتمثلة في إعادة التمويل "بدون حق الرجوع" و ذلك في مرحلة مستقبلية عندما ستقرر الشركة شراء الديون، و في هذه الحالة فإن الرهون من الدرجة الأولى ستسجل باسم ش.إ.ت.ر، و سيتم بموجب هذه الطريقة كذلك تخلص البنوك من تحمل مخاطر القروض التي ستقوم بمنحها.

تجدر الإشارة كذلك، إلى أنه في إطار عملية إعادة التمويل و كما رأينا في المطالب السابقة، فيما يتعلق بالضمانات، فإن كل القروض العقارية المؤشر عليها حالياً هي مضمونة من طرف شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، أي أنه بالرغم من استعمال الطريقة الأولى في عملية إعادة التمويل (مع حق الرجوع) إلا أن مخاطرة العجز عن السداد لا يتم تحملها من قبل البنك لوحده بل يتم اقتسامها في السوق من خلال وجود مؤسسات مالية متخصصة في ضمان القروض مثل (SGCI) ¹. كما تعمل سندات ش.إ.ت.ر على تدعيم المراكز المالية للبنوك المرخصة و تساهم في رفع نسبة كفاية رأس المال المطلوبة (Ratio Cooke - Ratio McDonough) من البنك المركزي حيث أن الوزن الترجيحي لدرجة مخاطر سندات الشركة قد لا تتجاوز 20 % ².

1.1- مخاطرة السوق:

و تحدث نتيجة التغير في: معدلات و أسعار السوق، معدلات الفائدة، أسعار الصرف، القيم المنقولة و العقارية. إن إعادة التمويل لدى ش.إ.ت.ر توفر إمكانية التوفيق بين الموارد و الاستخدامات للأموال في حالة كتلة متجانسة، إلا أن التغير الزمني ما بين الالتزام و التسديد و إعادة التمويل يبقى مع ذلك مخاطرة. هناك ترتيبات يمكن أخذها بعين الاعتبار من قبل ش.إ.ت.ر تحت شكل التزام مبدئي أو فتح ائتمان مؤقت يسمح بتراكم القروض العقارية إلى معدل أو صيغة معدل ثابت أو مسبق.

2.1- مخاطرة التشغيل:

بالمقابل فإن مخاطرة التشغيل تعزى إلى الصعوبات المرتبطة بتقديم الخدمات أو إلى توفير المنتجات. و تعزى كذلك إلى الاختلالات أو إلى عجز عمليات المراقبة أو العمليات الداخلية، و إلى عجز النسق التكنولوجي و إلى الأخطاء البشرية، كما تعود كذلك إلى عدم الأمانة، و إلى الكوارث الطبيعية.

¹ SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, PPP14-15-16.

² عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 72.

في السياق الذي تكون فيه نوعية ميزانيات بعض البنوك غير أكيدة، فإن إستراتيجية ش.إ.ت.ر. تفرض حق الرجوع للمقرضين و تختار بعناية المحافظ التي ستعيد تمويلها، و على هذا ينبغي أن تكون هذه الإستراتيجية إجراء سائد، حيث تشكل إجراء انتقالي يسمح للبنوك بتقديم تقارير مالية كاملة. و يجب عليها بالمقابل إجبار البنوك على الامتثال إلى نظام معطى في مجال القرض العقاري.

3.1- مخاطرة السيولة:

و تنجم عن عدم مقدرة المؤسسات في الحصول على الأموال اللازمة، سواءً بزيادة خصومها أو بتبديل أصولها، من أجل الوفاء بالتزاماتها، الظاهرة أو غير الظاهرة في الميزانية، في أجل الاستحقاق دون تحمل خسائر غير مقبولة.

إن ش.إ.ت.ر. في سيناريو الشراء مع أو بدون حق الرجوع تستجيب إلى هذا الانشغال.

4.1- المخاطرة الإستراتيجية:

و تعزى إلى نوعية تقارير الأنشطة، الإستراتيجيات المتبعة، النسق التقريبي، إلى توزيع و استعمال الموارد، و إلى عدم القدرة على التكيف مع المحيط.

5.1- المخاطرة القانونية و المطابقة:

إن مصلحة الشؤون القانونية تتحقق من مطابقة النشاط مع التعليمات التنظيمية السارية و واجبات الاجتهاد التي تفرض على المؤسسة من المصالح المالية. إن مراجعة الطلبات و التطورات الصادرة عن سلطات الرقابة، من المشرع أو من أجهزة أخرى، يتم التكفل بها من قبل المصالح المؤهلة، كما تسهر فضلاً عن ذلك على أن تكون التوجيهات و التنظيمات مرصده و أن تكون الشركة (ش.إ.ت.ر.) محترمة بصفة جيدة للمبادئ الأخلاقية و المعنوية.

6.1- مخاطرة السداد المسبق:

و هي المخاطرة التي تنجم عن تقلبات معدلات الفائدة المطبقة في السوق. في حالة ما إذا تكون المعدلات مرنة فإن السداد المسبق لا يفترض أن يطرح مشكلاً، و على العكس، إذا كانت المعدلات ثابتة على أفق زمني أطول، فإنه يتعين قياس مخاطرة السداد المسبق.

في محيط أين تكون معدلات الفائدة لها ميل للانخفاض بصفة مستمرة، فإن المقترضين سيكونون مجذوبين بمثل هذا الانخفاض و سيحاولون سداد قروضهم لاستبدالها بقروض ذات فوائد منخفضة. في هذه الحالة، سيكون من الصعب على المقرضين استبدال الدفعات المسبقة باستثمارات مشابهة لإنتاج نفس معدلات المردودية، لأجل هذا هناك شرط ينبغي إدراجه ضمن اتفاقية الائتمان، و الذي يحدد طرق و شروط السداد المسبق.

2- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على مردودية الائتمان:

تجدر الإشارة إلى أن ش.إ.ت.ر استطاعت، منذ سنة 2000 إلى غاية 2004/12/31، إعادة تمويل بعض محافظ الديون الرهنية المقدمة من طرف بنك BDL من أجل مبلغ إجمالي يقدر بـ 6.741.419.075 د.ج، حيث أن أكثر من 86 % من هذا المبلغ تم تحقيقه سنة 2003 و 2004.

الجدول رقم 11: عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر منذ 1999 إلى 2003

السنة	مبلغ إعادة التمويل د.ج	معدل إعادة التمويل
1999	77.000.000	8 %
2000	91.130.371	7.5 %
2001	162.031.044	7 %
2002	658.473.390	5 إلى 6 %
2003	3.564.990.394	5 إلى 6 %

المصدر: SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, op.cit, P19

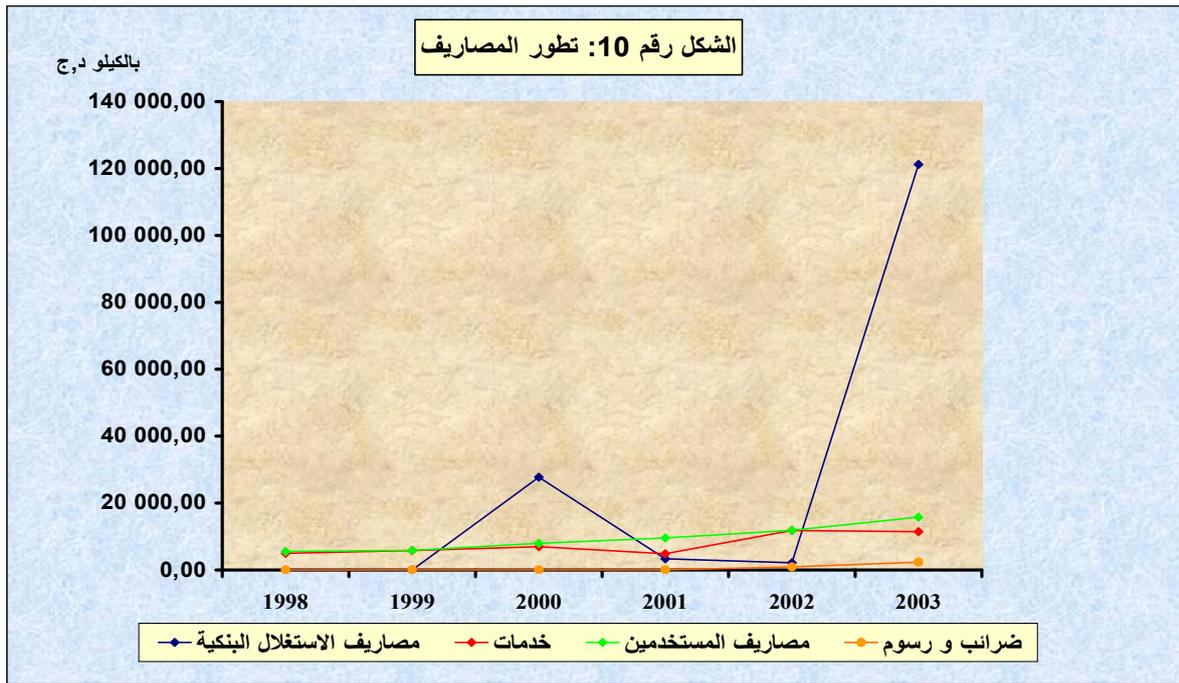
الجدول رقم 12: عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر سنة 2004

محافظ القروض	مبلغ إعادة التمويل د.ج	معدل إعادة التمويل
1	604.581.562	5,5 %
2	628.842.048	5 %

المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P4.

إن النتائج المقدمة على الرسم البياني (الشكل رقم 10)، تبين بوضوح وجود زيادة مهمة نسبياً لمصاريف الاستغلال البنكية بالنسبة للسنة المالية 2003. هذا التطور ناجم أساساً عن الفوائد و المصاريف المرتبطة بإصدار عملية القرض السندي لش.إ.ت.ر، و التي يدخل ضمنها عمولة القرض الشعبي الجزائري الذي يؤمن الخدمة المالية لهذا الإصدار، حيث تقدر هذه العمولة كما رأينا سابقاً بـ 14.508.000 د.ج.

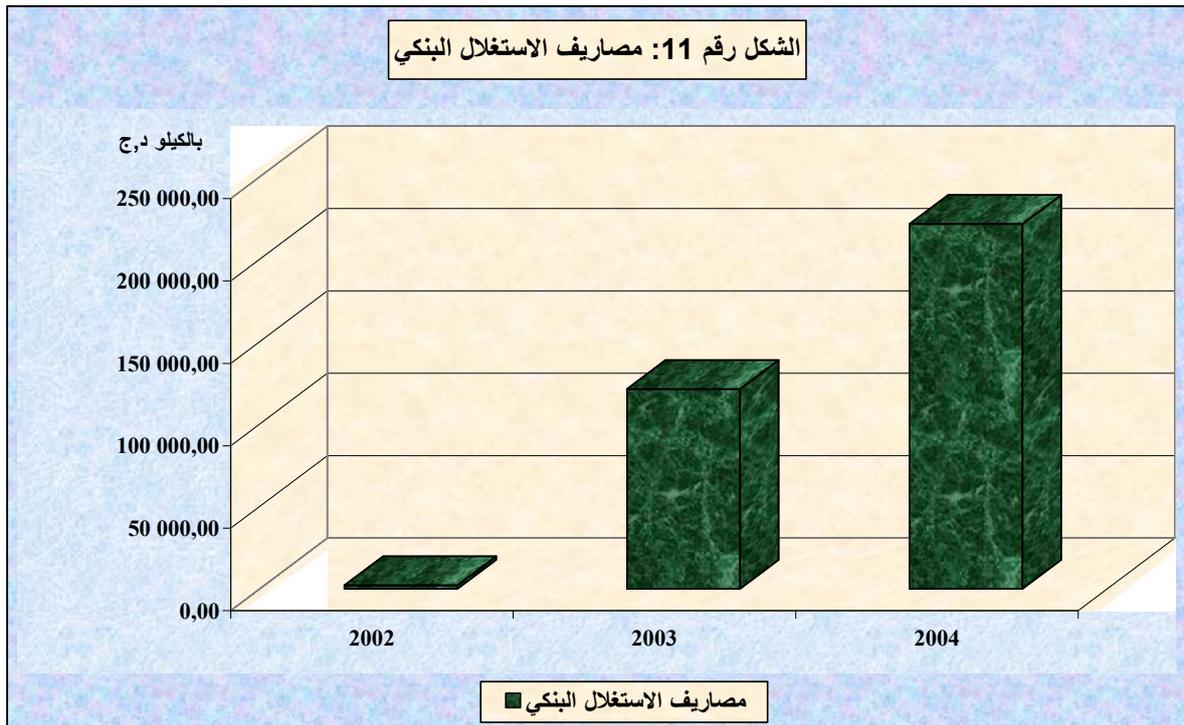
هذا يبين بأن عملية إعادة التمويل الرهني تؤدي إلى خلق مصادر مختلفة للدخل بالنسبة للبنوك، باعتبارها طرفاً شريكاً في هذه العملية.



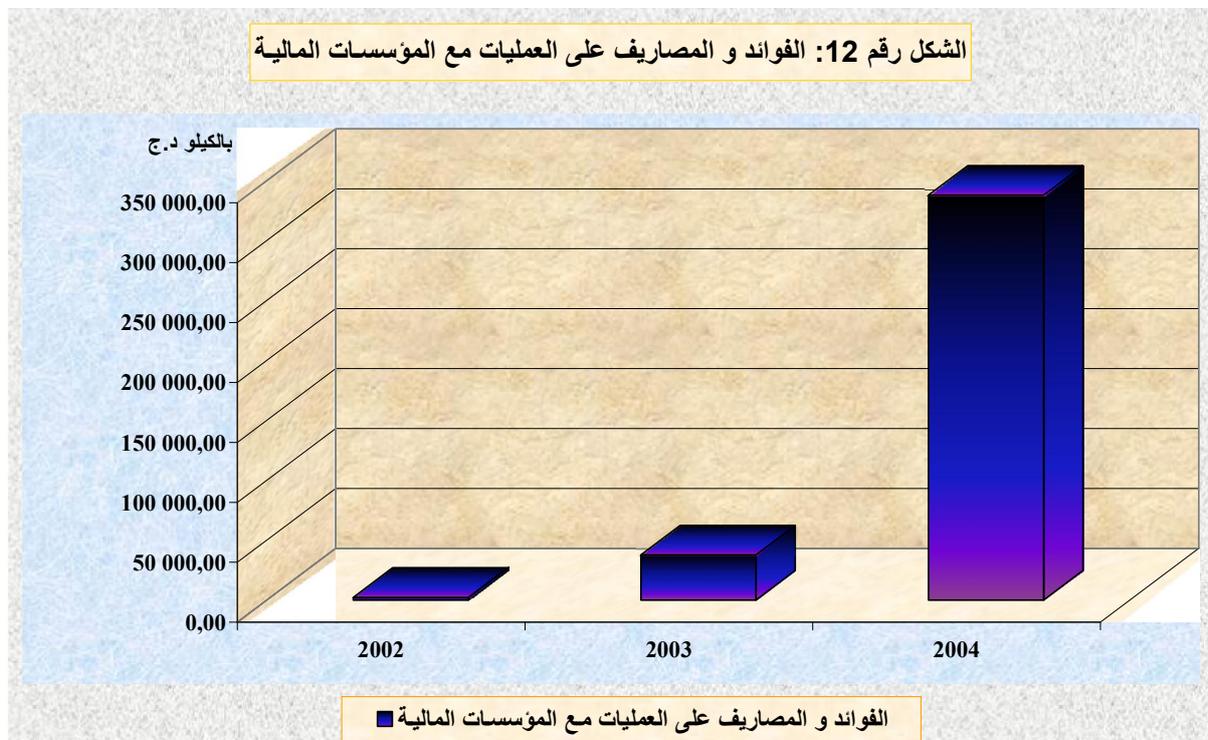
المصدر: SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, op.cit, P22

و حسب النتائج المقدمة على الرسمين البيانيين أسفله (الشكل رقم 11 و 12)، يتبين بوضوح وجود زيادة معتبرة نسبياً لمصاريف الاستغلال البنكية بالنسبة للسنة المالية 2004، حيث تعزى هذه

الزيادة أساساً إلى تسديد الشطر الأول لفوائد القرض السندي لشركة إعادة التمويل الرهني.

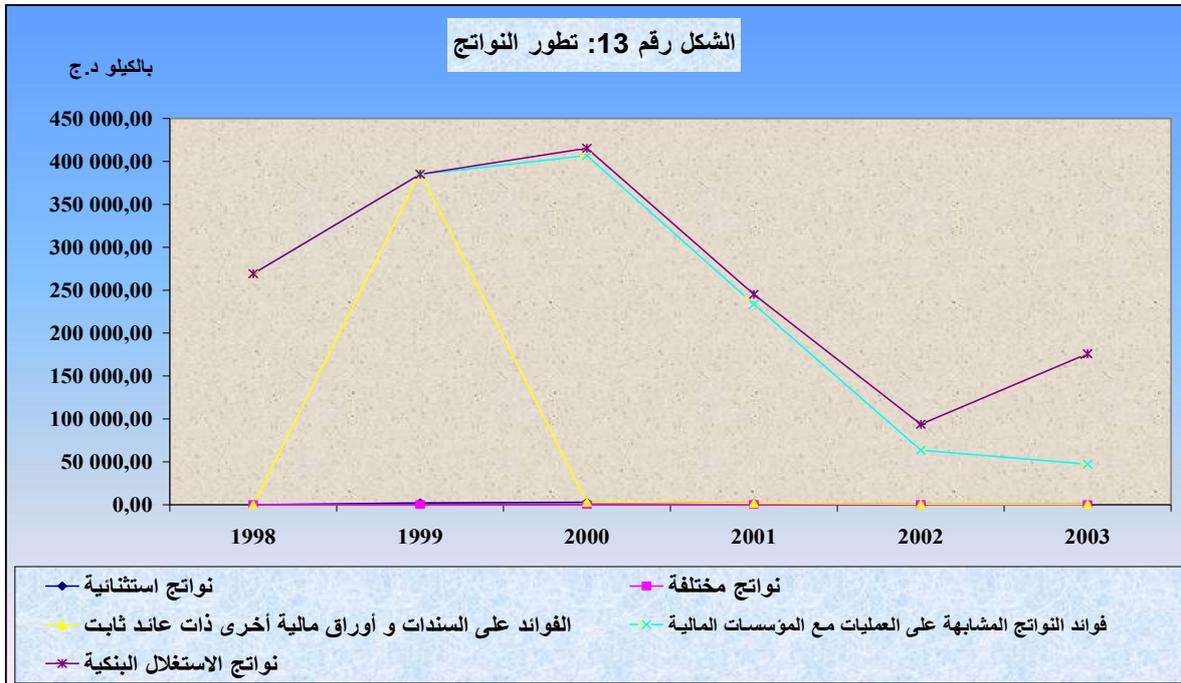


المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P8



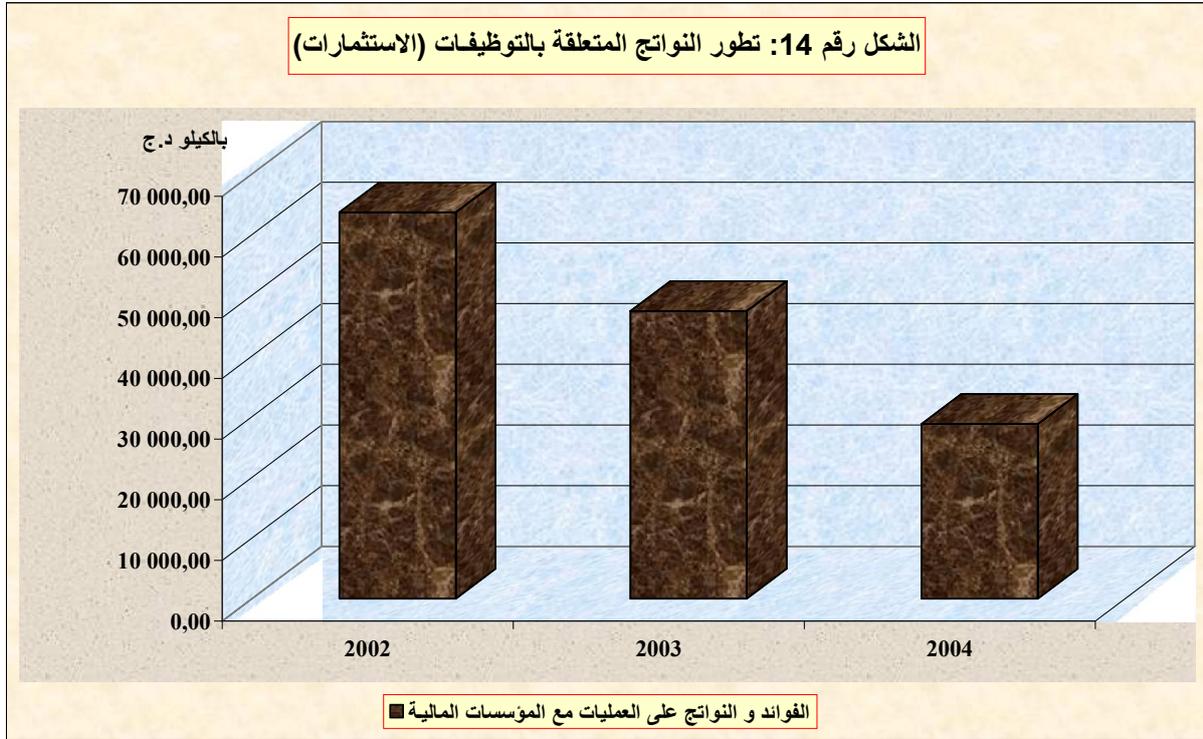
المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P8

فيما يخص النواتج، فإنه من خلال الرسم البياني (الشكل رقم 13)، نلاحظ بأن نواتج الاستغلال قد سجلت سنة 2003 زيادة بـ 88 % مقارنة مع السنة المالية 2002. هذا التطور يفسر بنواتج الفوائد على عمليات إعادة التمويل، حيث سجلت هذه الأخيرة أعلى مستوياتها (3.564.990.394 د.ج) سنة 2003 حسب ما يبينه الجدول رقم 11.



المصدر: SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, op.cit, P23

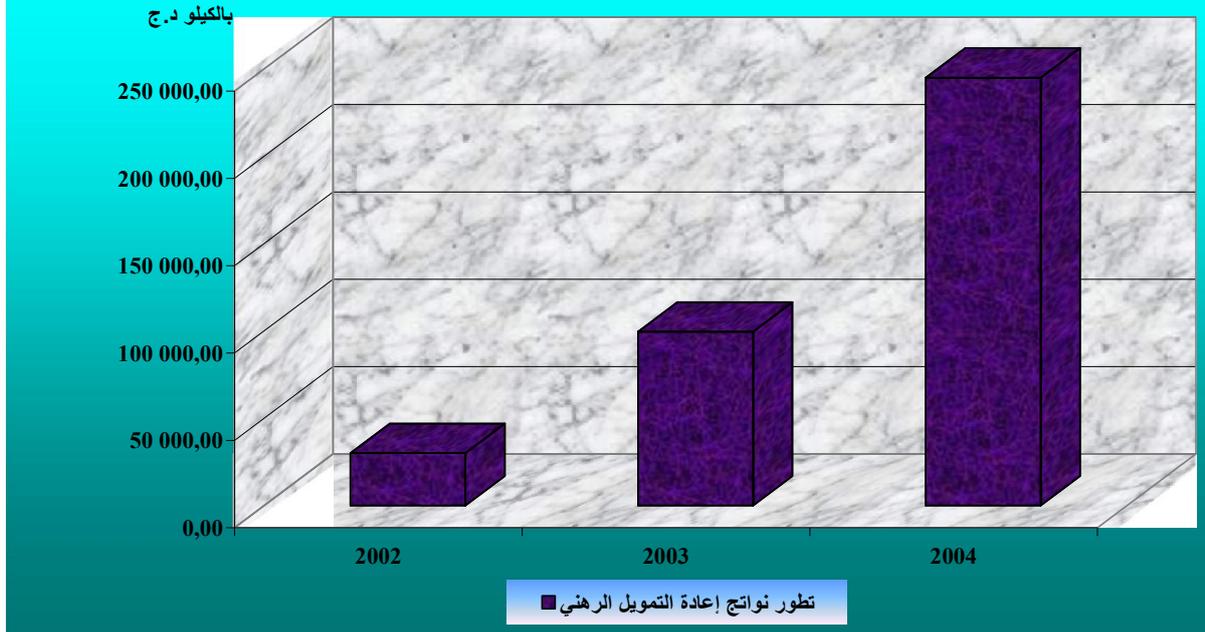
يبين الشكل رقم 14 انخفاضاً واضحاً للنواتج المرتبطة بالتوظيفات، و الذي يرجع أساساً إلى الانخفاض المهم لمعدلات الفائدة على مستوى السوق النقدية.



المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P9

و من خلال الشكل رقم 15، نلاحظ بأن نواتج إعادة التمويل سجلت سنة 2004 ارتفاعاً قدر بـ 157 % مقارنة مع السنة المالية 2003، و الذي يفسر بإعادة تمويل محفظة قروض جديدة لبنك BDL (كما هو مبين في الجدول رقم 12).

الشكل رقم 15: تطور نواتج إعادة التمويل الرهني



المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P9

نستخلص مما ورد في هذا المطلب، أن ظهور شركة إعادة التمويل الرهني، منذ بداية النشاط إلى يومنا هذا، كان له أثر نسبي سواءً من جانب التحكم في المخاطر أو من جانب مردودية الائتمان، بالرغم من كون إصدار القرض السندي في السوق المالية سنة 2003 في إطار عملية تجريبية كان لها عظيم الأثر في السوق المالية من حيث أنها تعتبر أول عملية من نوعها في الجزائر لتمويل قطاع السكن عن طريق حشد أموال من السوق المالية بدلاً على الاعتماد المطلق على موارد الميزانية، وهذا راجع بطبيعة الحال إلى عزوف البنوك عن هذه العملية للأسباب التي عرفناها من جهة و إلى حداثة العملية من جهة أخرى.

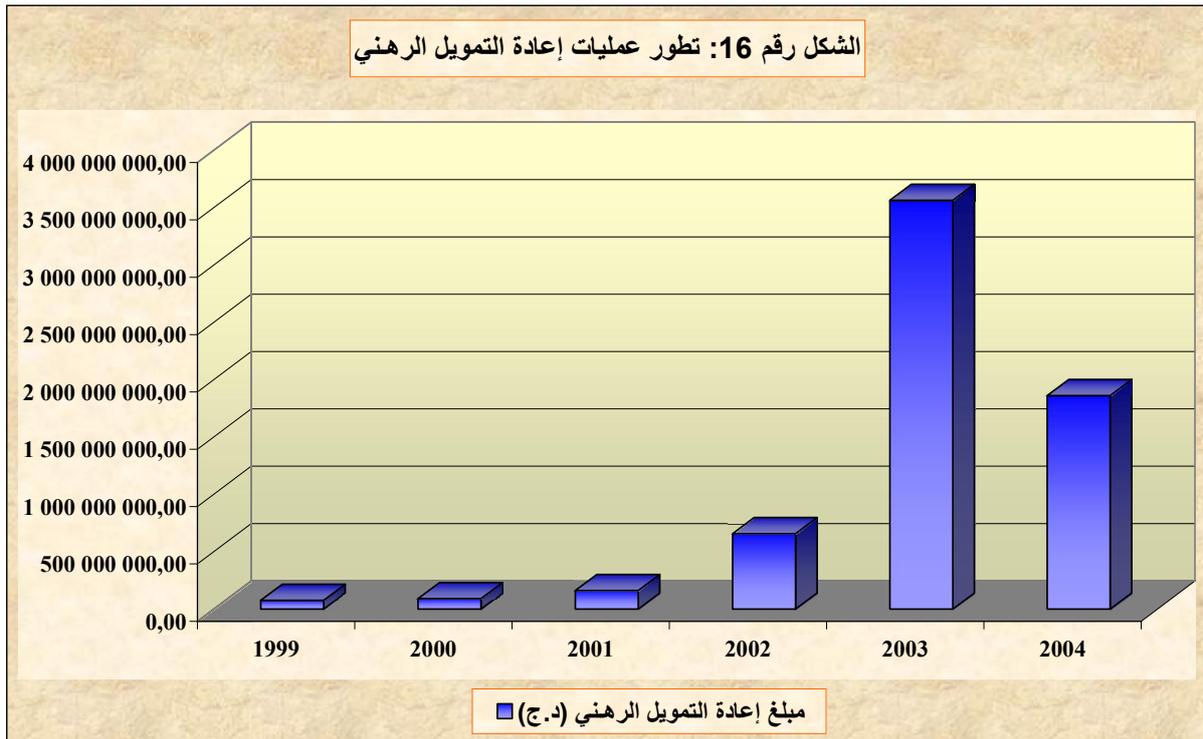
المطلب الرابع: أثر ظهور ش.إ.ت.ر على السيولة البنكية و حجم القروض

سنقوم في هذا المطلب بدراسة أثر إدماج شركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر على السيولة البنكية و على حجم القروض الممنوحة، حيث ستكون فترة الدراسة من 1998 (أول سنة لبداية نشاط الشركة) إلى 2004.

1- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على السيولة البنكية:

لقد سمحت عمليات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية بتوفير سيولة طويلة الأجل لبنك التنمية المحلية (BDL)، في كل مرة كان يحتاج إلى ذلك، حيث تمكنت ش.إ.ت.ر من تمويل قروض بمبلغ 7 مليار د.ج لفائدة هذا البنك في الفترة الممتدة ما بين 2001 و 2005، حيث تتم عملية إعادة التمويل على

فترة 5 سنوات قابلة للتجديد إلى غاية الاهتلاك النهائي الذي يتوافق مع فترة القروض الممنوحة من قبل البنك للعملاء. و يوضح الرسم البياني المبين أسفله (الشكل رقم 16) تطور عمليات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر، حيث أن عمليات إعادة التمويل هذه عرفت انتحاء متصاعد مرتبط بمستوى تطوري لعمليات إعادة التمويل خصوصاً في سنة 2003. أما عن سنة 2004، فقد عرفت عمليات إعادة التمويل تراجعاً مقارنةً مع 2003، و هذا راجع على وجه الخصوص إلى تحقق فائض في السيولة على مستوى السوق النقدية.



المصدر:

SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, op.cit, P19

SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P10

تجدر الإشارة إلى أن الناتج الصافي للإصدار السندي الذي قامت به ش.إ.ت.ر سنة 2003، و الذي يقدر تقريباً بـ 2.457.703.720,00 د.ج، هو موجه حصرياً لإعادة تمويل القروض الرهنية، مما يبرز الأهمية المعتبرة لعملية إعادة التمويل الرهني في خلق السيولة البنكية. كما تعتبر سندات الشركة المشتراة من قبل البنوك و الشركات و المؤسسات المالية من ضمن موجوداتها السائلة و التي يمكن أخذ قيم هذه السندات في الاعتبار عند احتساب نسبة السيولة القانونية المعمول بها لدى بنك الجزائر.

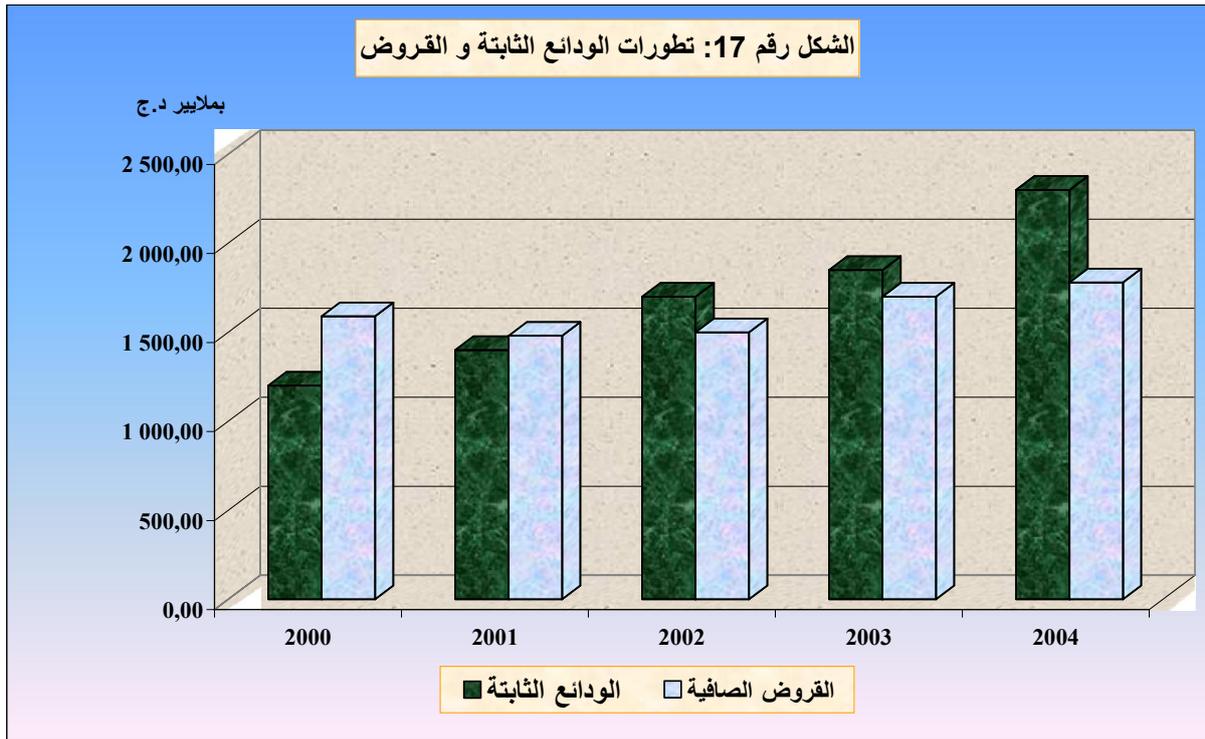
2- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على حجم القروض:

إن عرض القرض السكني من طرف البنوك يشكل أحد أدوات تنمية القروض الرهنية الموجهة للأسر، في الأثناء التي تبرز فيها زيادة عرض السكنات كعنصر مهيم من أجل تطوير السوق الرهنية، كما أن الجانب العقاري و الجوانب القانونية المرتبطة بسندات الملكية تظل هي الأخرى مهمة.

يقدر حجم القروض الموزعة من قبل المؤسسات المالية بـ 7,2 مليار د.ج مع نهاية سنة 2004 مقابل 8,7 مليار د.ج في نهاية 2003. و يقدر نصيب شركة إعادة التمويل الرهني من حجم القروض الموزعة بـ 1,8 مليار د.ج مع نهاية سنة 2004 مقابل 3,5 مليار د.ج في نهاية سنة 2003. و بالرغم من بقاء الظروف النقدية ملائمة و مواتية لتوزيع قروض سليمة، إلا أن ارتفاع وتيرة توزيع القروض الرهنية بقيت بطيئة جداً، و يرجع هذا بطبيعة الحال إلى المستوى الضعيف للجوء البنوك إلى إعادة التمويل لدى ش.إ.ت.ر، حيث يبقى التمويل الذاتي نمط التمويل المهيم للسكنات، بالرغم من الآليات المالية التي تم وضعها ابتداءً من سنة 1997 (SGCI – SRH).

في الواقع إن حجم التمويل البنكي للسكن لا يتجاوز حالياً 1,65 % من الناتج الداخلي الخام، في حين نجد أن إعانات الدولة للسكن تقارب 3 % من الناتج الداخلي الخام، مما يوحي بأن حجم التمويل البنكي للسكن يبقى ضعيفاً جداً، لا سيما و أن الادخار المالي للأسر يعرف نمواً قوياً منذ سنة 2000 و أكثر، فهو ذو طبيعة جد مستقرة (أنظر الشكل رقم 17). في هذا الجانب، لا يوجد إذن مشكل التحويل المالي بالنسبة للبنوك، لذلك فإنه لمن الجلي إرساء تطوير الوساطة البنكية، جزئياً، على تطوير مدعوم للتمويل البنكي للسكن (القروض الرهنية). إن الهدف المنشود خلال السنوات 2005-2009 هو توجيه أهمية الادخار المالي للأسر، ذو الطبيعة المستقرة، نحو التمويل طويل الأجل للسكن. فضلاً عن ذلك، فإن التطور المنتظر من نظام التوريق سيترجم بالنسبة للبنوك، من خلال انخفاض تكاليف القروض، بخلق سلوكات جديدة لتعبئة الموارد و سهولة عظمى فيما يخص احترام معايير نسبة القدرة على الوفاء (ratio Cooke) و نسبة التحويل¹.

¹ Évolution économique et monétaire en Algérie, Banque d'Algérie, rapport 2004, PP80-104.



المصدر:

**Évolution économique et monétaire en Algérie, Banque d'Algérie,
Rapport 2004, P104.**

من زاوية الإصلاحات الهيكلية و ضرورة تحسين تخصيص الموارد في الاقتصاد الوطني، فإن إشراك البنوك بصفة جوهرية و أساسية في تمويل السكن يبرز في الحالة الفعلية. إجمالاً و بصفة تدريجية، فإن التمويل البنكي للسكن ينبغي أن يصل إلى معدل 40 % في غضون السنوات القادمة 2009-2005 مقابل معدل حالي يقدر فقط بـ 9 %.

خلاصة الفصل:

على ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر في النصف الثاني من التسعينات خصوصاً في إيجاد التمويل العقاري طويل الأجل، و بناءً على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الاقتصادية الحالية تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني وكذا إنشاء شركة ضمان القرض العقاري، مع تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك للسكن، من أجل تطوير التمويل الرهني العقاري

في الجزائر. و موازاةً مع ذلك قامت السلطات العمومية باتخاذ جملة من الإجراءات الإصلاحية، على المستوى التشريعي، تمثلت في إصدار مراسيم، في إطار قانون المالية لسنة 2005، و إصدار قانون التوريق سنة 2006، قصد تطوير السوق الرهنية في الجزائر.

لكن إلى غاية يومنا هذا، فإننا نلاحظ بأن الأثر المنتظر من هذه الإصلاحات، خاصة ذلك الأثر المرتقب من إدماج شركة إعادة التمويل الرهني على مستوى أداء الائتمان، لا يزال غير بارز مقارنة بالصورة التي هو عليها في الدول المتبنية لهذا النموذج. و يعود ذلك إلى حداثة النموذج المتبنى من جهة و لعدم الإقبال الواسع من قبل الوسطاء الماليين على هذه العملية (إعادة التمويل الرهني)، للأسباب التي عرفناها، من جهة أخرى.