

إهداء

إلى والدي، معلمي الأول

إلى والدتي التي لم تبخل علي بالدعاء،

إلى زوجتي التي وفرت لي الجو الهادئ للعمل

إلى بسمة الحاضر و أمل المستقبل

ابني الحبيب محمد عدنان

أهدي هذا البحث.

شكر و تقدير

* أود في البداية أن أسجد لله رب العالمين شاكراً و مقراً بفضلہ علی، لأنه جل جلاله قد أعانني في إنجاز هذا البحث و أمدني بالصبر و شملني بتوفيقه منذ اختياري لموضوعه إلى أن انتهيت من إعداده، ولولا توفيق الله عز وجل ما خرج هذا البحث إلى النور.

* و أسجل عظيم شكري و تقديري إلى الأستاذة الدكتورة / السيدة خمار فريدة – أستاذة التعليم العالي بجامعة هواري بومدين بالجزائر العاصمة - على دعمها و تشجيعها لي، فلقد كانت حقاً بمثابة أمي الثانية.

* كما أسجل عظيم شكري و امتناني لأستاذي / الدكتور غوفي عبد الحميد لقبوله بالإشراف على مذكرتي، و الذي أمدني بتوجيهاته السديدة و المؤثرة في مراحل المذكرة المختلفة، و الذي سوف أحفظ له هذا الجميل ما حييت فضلاً عن مواقفه البناءة في إزالة الكثير من الصعوبات التي واجهتني في سبيل إعداد هذه المذكرة حتى انتهيت منها.

* كما أسجل عظيم شكري و امتناني لجميع إدارات شركة إعادة التمويل الرهني و على رأسهم السيد الرئيس المدير العام / الدكتور عبد القادر بلطاس و كذا السيد حامول محمد على حفاوة استقبالهم لي و تزويدي بمختلف المعلومات الضرورية لإنجاز هذه المذكرة.

* كما أتوجه بعظيم الشكر و التقدير للأستاذ مدي مولود، الذي أخذ بيدي إلى أستاذي الفاضل و قدمني إليه، مزكياً إياي عنده.

* كما أتقدم بخالص عرفاني بالجميل إلى أستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور ساكر محمد العربي و أسجل عظيم شكري و امتناني إلى الأساتذة الأفاضل الأستاذ الدكتور علي رحال و الدكتور بن بريكة عبد الوهاب لتفضلهم بقبول مناقشة رسالتي، و الذين سيكون لهم عظيم الأثر في إرشادي و توجيهي.

* و أخيراً أتقدم بخالص عرفاني بالجميل إلى أصدقائي الذين لم يبخلوا علي بمد يد المساعدة و بتوجيههم لي منذ بداية إنجاز هذه المذكرة و إلى غاية الانتهاء منها.

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
إهداء	I
شكر و تقدير	II
فهرس المحتويات	III
قائمة الجداول	XIV
قائمة الأشكال	XV
قائمة الملاحق	XVI

المقدمة العامة [ص أ - ص و]

تحديد إشكالية البحث	ج
- فرضيات البحث	د
- تحديد إطار البحث	د
- أسباب اختيار الموضوع	د
- أهمية الموضوع	د
- أهداف البحث	هـ
- منهج البحث	هـ
- صعوبات البحث	هـ
- هيكل البحث	هـ

الفصل الأول: ماهية و تقويم الائتمان البنكي [ص 2 - ص 45]

تمهيد	02
المبحث الأول: ماهية الائتمان المصرفي و أهميته	03
المطلب الأول: ماهية الائتمان المصرفي	03
1- مفهوم الائتمان المصرفي	03
2- أنماط الائتمان المصرفي	05
المطلب الثاني: النظريات المفسرة للائتمان المصرفي	07
1- النظرية الطبيعية للائتمان في الفكر الاقتصادي التقليدي	07
2- النظرية الرأسمالية للائتمان	08
المطلب الثالث: دور الائتمان المصرفي و أهميته	11

- 1- دور الائتمان المصرفي وأهميته في العمل المصرفي 11
- 2- دور الائتمان المصرفي وأهميته في النشاط الاقتصادي 11
- 3- تطور الائتمان المصرفي في النظام الرأسمالي 12
- المطلب الرابع: ضمانات الائتمان** 12
- 1- الاعتبارات المتعلقة بالضمانات 13
- 2- الضمانات الشخصية 14
- 3- الضمانات الحقيقية 15
- المبحث الثاني: ماهية كفاءة الأداء المصرفي** 17
- المطلب الأول: مفهوم كفاءة الأداء** 17
- 1- مفهوم الأداء 17
- 2- الأداء حسب النظريات الاقتصادية 18
- 3- المفاهيم المكونة للأداء 19
- المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على الأداء** 21
- 1- العوامل الداخلية 21
- 2- العوامل الخارجية 22
- المطلب الثالث: مؤشرات قياس الأداء** 23
- 1- المؤشرات القياسية 24
- 2- المؤشرات النوعية و الكمية 26
- المبحث الثالث: تقويم أداء الائتمان المصرفي** 29
- المطلب الأول: تقويم تطور أداء الائتمان المصرفي** 29
- 1- النظام المصرفي لدى الخروج من الحرب (مرحلة 1941-1945) 30
- 2- تطورات العشرية 1960-1970 31
- 3- عشرون سنة من التحول 1980-2000 32
- المطلب الثاني: التقويم المقارن للأداء المصرفي** 33
- 1- النظام البنكي للكسمبورغ 33
- 2- النظام البنكي لألمانيا 35
- 3- مقارنة النظام البنكي للكسمبورغ بالنظام البنكي الألماني 37
- المطلب الثالث: التقويم المعياري للأداء المصرفي** 38
- 1- تطور التنظيم البنكي العالمي 38

- 40 2- التقييم المعياري في ظل اتفاقية « Bâle 1988 »
- 42 3- التقييم المعياري في ظل الاتفاقية الجديدة « Bâle II »
- 45 خلاصة الفصل

الفصل الثاني: أثر ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني

على أداء الائتمان البنكي [ص47 - ص91]

- 47 تمهيد
- 48 **المبحث الأول: مؤسسات إعادة التمويل الرهني**
- 48 **المطلب الأول: ماهية إعادة التمويل الرهني**
- 48 1- مفهوم إعادة التمويل البنكي
- 48 2- مفهوم القرض الرهني « le Prêt hypothécaire »
- 50 3- مفهوم إعادة التمويل الرهني
- 50 **المطلب الثاني: آلية إعادة التمويل الرهني (دراسة حالة: فرنسا)**
- 50 1- آلية إعادة التمويل الرهني في السوق الفرنسية
- 51 2- أداء آلية إعادة التمويل الرهني في السوق الفرنسية
- 52 **المطلب الثالث: ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني**
- 52 1- أسباب و ظروف ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني
- 53 2- ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني
- 58 **المبحث الثاني: السوق الرهنية و القروض المدعمة سندياً**
- 58 **المطلب الأول: تنظيم السوق الرهنية و تطورها**
- 58 1- تنظيم السوق الرهنية
- 59 2- تطور السوق الرهنية
- 60 **المطلب الثاني: الديون الرهنية المدعمة سندياً (التوريق)**
- 61 1- تعريف الديون المدعمة سندياً « la titrisation »
- 62 2- نظام الأوراق المدعمة برهونات عقارية « MBS »
- 63 3- أنماط نظام الأوراق المدعمة برهونات عقارية
- 66 4- دوافع عمليات التوريق
- 67 5- تكلفة التوريق
- 67 **المطلب الثالث: أهمية تطور السوق الرهنية**
- 69 1- نماذج البنوك الرهنية الأمريكية و الأوروبية المقارنة

70	2- النتائج المستخلصة من النموذجين الأمريكي و الأوروبي.....
73	المبحث الثالث: أثر إعادة التمويل الرهني على الائتمان البنكي.....
73	المطلب الأول: أثر إعادة التمويل الرهني على مردودية الائتمان.....
73	1- مؤشرات المردودية البنكية.....
75	2- أثر التمويل العقاري على مردودية الائتمان.....
76	3- عائد البنوك من عملية إعادة التمويل الرهني.....
78	4- تطبيق عملية إعادة التمويل الرهني و أثره على مردودية الائتمان.....
80	5- مردودية التوريد.....
81	المطلب الثاني: أثر إعادة التمويل الرهني على السيولة البنكية.....
81	1- السياسة العامة لسيولة مؤسسات الائتمان.....
81	2- أثر إعادة التمويل الرهني على رفع الائتمان و دعم السيولة.....
83	3- دور التوريد و أهميته في توفير السيولة.....
84	المطلب الثالث: أثر إعادة التمويل الرهني على التحكم في المخاطر.....
85	1- سياسة التحكم في المخاطر لدى مؤسسات الائتمان.....
85	2- دور إعادة التمويل الرهني في تحويل المخاطر.....
86	3- أنواع المخاطر المتعلقة بالتوريد.....
87	4- المخاطر المتعلقة بإدارة القرض.....
88	المطلب الرابع: أثر إعادة التمويل الرهني على حجم القروض.....
89	1- موجة إعادة التمويل الرهني في الولايات المتحدة الأمريكية.....
	2- أثر ظهور شركات إعادة التمويل الرهني على حجم الائتمان.....
90	في فرنسا و ماليزيا.....
91	خلاصة الفصل.....
	الفصل الثالث: أثر إدماج شركة إعادة التمويل الرهني على
	أداء الائتمان البنكي في الجزائر [ص93 – ص151]
93	تمهيد.....
94	المبحث الأول: تطور نظام القروض المصرفية في الجزائر.....
94	المطلب الأول: تطور النظام المصرفي الجزائري.....
94	1- إرساء النظام المصرفي الوطني (1963-1969).....
96	2- النظام المصرفي و التخطيط المالي (1970-1987).....

- 3- الإصلاح البنكي و قانون النقد و القرض (1990) 97
- 4- الجهاز المصرفي و التصحيح الهيكلي (1994-1998) 98
- المطلب الثاني:** تطور نظام القروض في الجزائر 99
- 1- تطور نظام القروض في فترة ما بعد الاستقلال (1964-1969) 99
- 2- تطور نظام القروض خلال فترة التخطيط المالي (1970-1987) 100
- 3- تطور نظام القروض خلال فترة الإصلاحات الاقتصادية (ما بعد 1987) 101
- المطلب الثالث:** تطور إجمالي القروض البنكية للاقتصاد 102
- 1- تطور حصيلة القروض الممنوحة خلال الفترة 1963-1982 102
- 2- تطور حصيلة القروض الممنوحة خلال الفترة 1983-2002 107
- المبحث الثاني:** تطور السوق الرهنية في الجزائر 110
- المطلب الأول:** تطور التمويل الرهني العقاري في الجزائر 110
- 1- السياسة المتبعة في التمويل العقاري منذ بداية التسعينات 113
- 2- المشاكل المطروحة في التمويل العقاري 114
- المطلب الثاني:** وضعية مصالح الرهن في الجزائر 115
- 1- وضعية الإقراض الرهني في الجزائر 115
- 2- تشخيص حالة مصالح الرهن في الجزائر 116
- المطلب الثالث:** تفاقم أزمة التمويل الرهني العقاري في التسعينات 119
- 1- عجز التمويل الرهني العقاري 119
- 2- تعثر ادخار الأفراد 120
- المطلب الرابع:** دور السلطات العمومية في تطوير سوق القروض الرهنية 121
- 1- مشروع تطوير القرض الرهني في الجزائر 122
- 2- تطهير العقار في الجزائر 122
- 3- تحرير مهنة التوثيق 123
- 4- دور قانون المالية لسنة 2005 في تطوير السوق الرهنية 124
- 5- قانون التوريق و دوره في تنمية السوق المالية في الجزائر 125
- المبحث الثالث:** ظهور شركة إعادة التمويل الرهني (S.R.H) و أثره على أداء الائتمان 127
- المطلب الأول:** إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني 127
- 1- معلومات عامة حول إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) 128
- 2- مهام شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) 129

130	3- عملية إعادة التمويل الرهني.....
134	4- الشروط العامة لعملية منح القروض العقارية و نظام مراقبتها.....
137	المطلب الثاني: الآلية المندمجة للتمويل الرهني.....
137	1- القرارات التي كانت وراء عملية الإصدار.....
137	2- العناصر المكونة لعملية الإصدار.....
137	3- سعر الإصدار و المردودية.....
138	4- الناتج الخام و تقدير الناتج الصافي للإصدار.....
138	5- المصاريف المرتبطة بالعملية.....
138	6- طرق و آجال إصدار السندات و تسليم الشهادات.....
138	7- تاريخ الانتفاع و تاريخ استحقاق السندات.....
139	8- معدل العائد الحقيقي للمستثمرين.....
139	9- الضمانات.....
139	المطلب الثالث: أثر ظهور ش.إ.ت.ر على التحكم في المخاطر و على مردودية الائتمان... 139
139	1- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على التحكم في المخاطر.....
142	2- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على مردودية الائتمان.....
147	المطلب الرابع: أثر ظهور ش.إ.ت.ر على السيولة البنكية و حجم القروض..... 147
148	1- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على السيولة البنكية.....
149	2- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على حجم القروض.....
151	خلاصة الفصل.....
153	خاتمة.....
158	الملاحق.....
	قائمة المراجع..... [ص166- ص172]

قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
549	الظلم بالتسليم في عام 1964-1969 كزي (SMF)	01
100	حصّة الودائع لأجل من مجموع الودائع	02
103	حصّة هيئة الإصدار في القروض للاقتصاد	03
104	توزيع القروض البنكية للاقتصاد (CPA و BEA ،BNA)	04
105	حصّة القروض قصيرة الأجل بالنسبة لإجمالي القروض البنكية	05
106	تقسيم القروض البنكية للاقتصاد بالنسبة لكل بنك (CPA و BEA ،BNA) (1979-1982)	06
108	تطور إجمالي القروض البنكية للاقتصاد (1980-2002)	07
112	القروض الممنوحة للخواص في الفترة من 1979-12-31 إلى 1995-12-31	08
120	تطور عملية التمويل	09
121	تطور نمو ادخار العائلات	10
143	عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر منذ 1999 إلى 2003	11
143	عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر سنة 2004	12

قائمة الأشكال

56	نظام السوق العقارية الثانوية	02
64	خريطة MPTS	03
78	قروض للأسر تستند أساساً على الرهن	04
79	معدل الرهن و عملية إعادة التمويل (1990-2005)	05
79	تقدير رؤوس الأموال المستخلصة من السوق الرهنية خلال عمليات إعادة التمويل الرهني (النسب المئوية للعائد المتوفر)	06
83	الأموال المستخلصة خلال عمليات إعادة التمويل و رؤوس الأموال الموظفة في قروض سكنية (1991-2004)	07
89	قرض رهني، منح إعادة التمويل و محفظة السندات التي تستند إلى رهونات للوكالات الشبه حكومية	08
131	عملية إعادة التمويل الرهني في الجزائر	09
144	تطور المصاريف	10
144	مصاريف الاستغلال البنكي	11
145	الفوائد و المصاريف على العمليات مع المؤسسات المالية	12
146	تطور النواتج	13
146	تطور النواتج المتعلقة بالتوظيفات (الاستثمارات)	14
147	تطور نواتج إعادة التمويل الرهني	15
148	تطور عمليات إعادة التمويل الرهني	16
150	تطورات الودائع الثابتة و القروض	17

قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	الرقم
158	قروض للاقتصاد من النظام المصرفي CPA – BEA – BNA (1982-1963)	01
159	Nouveau schéma du financement du logement	02
160	Schéma organisationnel de la société de refinancement hypothécaire	03
161	Synthèse des bilans de 1998 à 2003 (Actif - Passif)	04
162	Tableaux des comptes de résultats de 1998 à 2003	05
163	Bilan de l'exercice 2004 (Actif - Passif)	06
164	Tableau des comptes de résultats de l'exercice 2004	07