

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة-

قسم العلوم الاقتصادية

كلية العلوم الاقتصادية
وعلوم التسيير

أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي
- دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH -

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية
تخصص: نقود و تمويل

من إعداد الطالب:
طالب عمر

أعضاء لجنة المناقشة:

أ.د/محمد العربي ساكر	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	رئيسا
د/ عبد الحميد غوفي	أستاذ محاضر	جامعة بسكرة	مقرا
أ.د/ علي رحال	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة	عضوا
د/عبد الوهاب بن بريكة	أستاذ محاضر	جامعة بسكرة	عضوا

السنة الجامعية: 2006/2005

مقدمة:

يعتبر الائتمان المصرفي فعالية مصرفية غاية في الأهمية و من أكثر الفعاليات المصرفية جاذبية لإدارة البنوك التجارية و المؤسسات المالية الوسيطة الأخرى، حيث أنه يحتل الاستخدام الرئيسي لأموال هذه التنظيمات. لذلك فهو يعتبر من أكثر الأدوات الاقتصادية حساسية كون تأثيراته الضارة لا تقف على مستوى البنوك و المؤسسات المالية الوسيطة فحسب بل تتعدى ذلك لتصل إلى الاقتصاد الوطني إذا لم يحسن استخدامه.

فعلى مستوى البنك، يشكل الائتمان المصرفي أكثر الاستثمارات قسوة على إدارة البنك لما يتحمله من مخاطر متعددة قد تؤدي إلى انهيار البنك، و في الوقت نفسه يعتبر أكثر الاستثمارات جاذبية لأنه يعود بالجزء الأكبر من الأرباح على إدارة البنك.

أما على مستوى الاقتصاد، فإن الائتمان المصرفي يعتبر نشاط اقتصادي بالغ الأهمية لما له من تأثير متشابك الأبعاد على الاقتصاد الوطني، فعليه يتوقف نمو ذلك الاقتصاد و ارتفاعه.

لأجل ذلك، فإن تحسين مستوى أداء الائتمان المصرفي يعتبر أمر بالغ في الأهمية و الاعتناء به يعد ضرورة ملحة لسلامة و صحة الأنظمة المصرفية، لذا فإننا نجد يشغل حيز كبير من اهتمام المنظومة البنكية الدولية والهيئات الوصية العالمية.

إن تحديد حجم الائتمان و التحكم في خطر الارتباط (خطر التركيز الجغرافي أو خطر التركيز في صناعة معينة) هما من المفاهيم الأساسية لثقافة السوق، التي تطبق اليوم من أجل تحسين أداء الائتمان، فلقد تكبدت البنوك خسائر معتبرة خلال سنوات الثمانينيات بسبب توجهها الائتماني المفرط نحو بلدان أمريكا اللاتينية الأمر الذي قادها في النهاية إلى إفلاس ذاع صيته، و لقد تكرر نفس السيناريو مع المكسيك سنة 1994 و بلدان جنوب شرق آسيا سنة 1997 و 1998. كما أن الإفراط في التركيز على قطاع من القطاعات يمكن له كذلك أن يقود إلى كوارث مماثلة، وخير شاهد على ذلك بنك "كريدي ليوني" (Crédit Lyonnais) في فرنسا الذي عرف انفجارا حادا في قطاع العقارات عندما انهار هذا الأخير سنة 1992.

و كرد فعل لهذه التطورات الاقتصادية الحديثة هناك أفكار و تدابير يجري مناقشتها على مستوى المنظومة البنكية الدولية للأخذ بعين الاعتبار الروابط بين مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، التي تتحد بطريقة معقدة و غير متوقعة. وتبعا للأزمة المالية لسنة 1998 فإن المنظومة البنكية الدولية والهيئات الوصية التزمت بأعمال في غاية الأهمية من أجل تحسين الأداء الائتماني وتدعيم سبل الوقاية من حالات الأخطار التنظيمية هذه.

و على هذا النحو، نجد بأن المؤسسات البنكية و المالية تعمل الآن على تطوير نماذجها وأدواتها دون أن يتعارض ذلك مع مردودية و ربحية عملياتها، لأن إدارة المخاطر و المردودية شيان لا يمكن

فصلهما عن بعضهما البعض، فالمخاطر من جهة تعرف بعدم استقرار النتائج أو بانخفاض في النتائج القسوى و من جهة أخرى فإن أخذ المخاطرة هو شرط لأحسن مردودية مستقبلية.

لكن يجدر بنا كذلك أن نعي بأن هذا التطور في شكل تحديد الائتمان و تباين استخداماته لم ينبع من فراغ، و إنما جاء نتيجة جملة من التغيرات الكبيرة التي أثارت حفيظة المهتمين بالشؤون المصرفية و المالية. و لا تزال مسألة تنظيم آجال الائتمان الذي تقدمه البنوك و المؤسسات المالية هي الأخرى مطروحة، و فيما إذا كان من الممكن قيام هذه التنظيمات بتجاوز النمط المصرفي التقليدي، الذي يحصر الائتمان في تمويل العمليات الجارية ذات الأمد القصير، ليشمل الائتمان الاستثماري الطويل ذو الأثر الاقتصادي الأكبر و الأكثر مخاطرة و الذي يضمن عائداً أكبر.

إن التمويل العقاري طويل الأجل يعد من أهم العناصر التي يعتمد عليها الناتج المحلي الخام في أغلب بلدان العالم، كما يعتبر العنصر المحرك للنمو الاقتصادي و الاستقرار الاجتماعي. و لقد أثبتت مختلف الدراسات المتعلقة بأنظمة التمويل العقاري الموجودة في العالم أن هناك اختلاف كبير في الهياكل و الميكانيزمات المستعملة في منح الائتمان العقاري، و لكن بالرغم من هذه الاختلافات إلا أن غالبيتها تستجيب لبعض الانشغالات الخاصة بالتقليل من المخاطر المالية و إتاحة الفرص للحصول على المصادر المالية بتكاليف مناسبة بالإضافة إلى القيام بدورين أساسيين هما: توفير الادخار و إدارة القروض العقارية. و لقد لعبت الولايات المتحدة الأمريكية في هذا المجال دور الرائد بإنشاء و تطوير أنظمة التمويل العقاري التي انعكست آثارها إيجاباً على تحسين أداء الائتمان، الأمر الذي دفع بالعديد من الدول على امتداد القارات الخمس، مع نهاية الثمانينات، إلى اختيار النموذج الأمريكي الذي يركز على مستويين (سوق ابتدائية و سوق ثانوية) للتمويل العقاري، و تعد الجزائر من بين هاته الدول التي اختارت النظام الأمريكي للقروض العقارية.

كان التمويل العقاري في الجزائر موجهاً كلياً نحو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (CNEP). و منذ التحرر المالي وبتحرر معدلات الفائدة تحول الصندوق (CNEP) إلى بنك تجاري للسكن، حيث يقوم هذا الأخير بجمع مدخرات الأسر في شكل ودائع و يمنح قروض رهنية للمقاولين العقاريين (Promoteurs) وللأفراد الراغبين في امتلاك سكنات.

لقد كانت محفظة القروض السكنية، في الأمد الطويل، لا تمثل سوى 33 مليار دج (منها الأجزاء الحديثة فقط التي تتناسب مع الرهن) و بالرغم من الرهانات الإستراتيجية التي وضع أمامها الصندوق إلا أنه استمر في خلق القروض الرهنية مفضلاً في ذلك المدخرون الأقدم تاريخاً في الصندوق.

و تعرف سوق القروض العقارية في الجزائر تطوراً و تنوعاً مستمراً، خاصة بعد دخول مقرضين جدد كالقرض الشعبي الجزائري (CPA) سنة 1999 من خلال منح قروض رهنية لفائدة المقاولين العقاريين و الممتلكين، حيث اعتبر ذلك بمثابة أول عنصر للمنافسة بالنسبة للصندوق الوطني

للتوفير و الاحتياط، و لقد ساعدت هذه التجربة على وضع نموذج أصبح مرجعا للبنوك الأخرى. اتبع بنك التنمية المحلية (BDL) هذا النموذج سنة 2000، ثم تبعه بنكين آخرين كبيرين من القطاع العمومي، هما البنك الخارجي الجزائري (BEA) و البنك الوطني الجزائري (BNA) اللذان طرحا منتجات رهنية في سنة 2002، بينما كان البنك الفلاحي للتنمية الريفية (BADR) يتهيأ للقيام بذلك. بالمقابل اخترق عدد قليل من البنوك الخاصة كذلك سوق التمويل الرهني بالرغم من أن معظم البنوك الخاصة في الجزائر هي بنوك جديدة موجهة نحو تمويل المؤسسات في الأمد القصير.

أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية غير البنكية، التي دخلت سوق التمويل العقاري في الجزائر، فنجد شركة إعادة التمويل الرهني (Société de Refinancement Hypothécaire) التي سنعتمدها كعينة للدراسة في هذا البحث. تأسست هذه الشركة (SRH) مع نهاية سنة 1997 واعتمدت كمؤسسة مالية من طرف صندوق النقد والقرض في شهر أفريل من سنة 1998. تخضع الشركة لرقابة البنك المركزي، وهي مكلفة بإعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة لفائدة الأسر، من طرف البنوك و المؤسسات المالية، بغرض شراء سكن جديد أو ترميم سكن قديم أو بناء سكن.

تحديد الإشكالية:

مما سبق ذكره يمكن صياغة إشكالية البحث كما يلي:

ما أثر إدماج مؤسسات إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي؟

ويندرج تحت الإشكالية العامة لبحثنا الأسئلة الفرعية التالية :

- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على التحكم في مخاطر الائتمان البنكي؟
- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على مردودية الائتمان؟
- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على السيولة البنكية؟
- ما هو أثر إعادة التمويل الرهني على حجم القروض؟

الفرضيات:

تقوم دراستنا هذه على الفرضيات التالية :

1. إن الجديد في هذه العملية هو أن الدولة تتدخل عن طريق هذه الشركة لتوفير آلية تمويل جديدة لقطاع السكن بهدف تخفيف العبء عن ميزانية الدولة، و بالتالي الوصول إلى التخلي عن سياسة الدعم الاجتماعي للسكن (السكنات الاجتماعية).

2. إن عمليات إعادة التمويل التي تقوم بها الشركة من شأنها أن تقلص من مخاطر الائتمان لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.
3. إن توفير مثل هذا النوع من التمويل سيؤدي إلى تخفيض تكاليف القروض وتوفير السيولة اللازمة للبنوك والمؤسسات المالية ومن ثم زيادة الطلب على القروض الرهنية.
4. إن إعادة التمويل الرهني التي تقوم بها الشركة ستؤدي إلى زيادة مردودية الائتمان.

تحديد إطار البحث:

لتحديد إطار البحث اعتمدنا على الوثائق و المعلومات المتحصل عليها من قبل شركة إعادة التمويل الرهني، ففي دراسة آلية إعادة التمويل الرهني في الجزائر اعتمدنا على دليل إعادة التمويل للشركة، أما في دراسة أثر عملية إعادة التمويل على أداء الائتمان البنكي قدمنا الميزانيات السنوية للشركة ابتداء من بداية مزاولة نشاطها سنة 1998 إلى غاية سنة 2004 مع التطرق إلى بعض المؤشرات للسنة المالية 2005 و ذلك حسب ما توفر لنا من معطيات عن هذه السنة.

أسباب اختيار الموضوع:

- تطابق هذا الموضوع مع تخصص الطالب و هو نقود وتمويل.
- قلة الدراسات المقدمة في هذا الموضوع، خاصة الأكاديمية منها.
- معرفة آلية إعادة التمويل الرهني في الجزائر و ما تحمله من أثر على أداء الائتمان البنكي.
- حداثة عملية إعادة التمويل في الجزائر.

أهمية الموضوع:

- تطبيق أنظمة التمويل العقاري و ما لها من آثار إيجابية سواءً على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي.
- كون التمويل العقاري من أهم العناصر التي يعتمد عليها الناتج المحلي الخام في أغلب بلدان العالم، وكونه العنصر المحرك للنمو الاقتصادي.
- أهمية عملية توريق الديون الرهنية كونها أداة مصرفية حديثة عرفت انتشاراً واسعاً على الصعيد المصرفي الدولي.
- دور الأنظمة المفتوحة القائمة على آليات السوق في تعبئة الادخار طويل الأجل من أجل التمويل الرهني العقاري.
- إن تحسين مستوى الأداء المصرفي يعتبر من أولويات الصناعة المصرفية الحديثة، حيث تعتبر هذه المسألة الشغل الشاغل بالنسبة للمنظومة البنكية الدولية والهيئات الوصية العالمية.

أهداف البحث:

بالنظر إلى كل ما سبق ذكره، و بالنظر إلى حداثة هذه العملية غير المسبوقة في الجزائر فإننا نصبو من خلال هاته الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية :

1. محاولة التعريف بعملية إعادة التمويل الرهني و تقنية التوريق.
2. إبراز أهمية تطوير أنظمة التمويل العقاري في تحسين الأداء الائتماني.
3. معرفة طبيعة الظروف الواجب توفرها لإنجاح عملية إعادة التمويل الرهني.
4. دراسة انعكاس عملية إعادة التمويل الرهني على أداء الائتمان البنكي في الجزائر.

منهج البحث:

بغية الإجابة عن الإشكالية العامة للبحث فإن الدراسة ستعتمد على المنهج الوصفي التحليلي من خلال التعرض بالتفصيل لكل التغيرات التي طرأت على البنوك و المؤسسات المالية من جهة، و على تطور حجم القروض من جهة أخرى، قبل وبعد ظهور عملية إعادة التمويل الرهني، واللجوء إلى استخدام الاستقراء و الاستنباط و الاستنتاج بعد تحليل مضمون هذه العملية .

صعوبات البحث:

إن من أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال هذا البحث هو نقص المراجع و كذا الدراسات الأكاديمية في مجال إعادة التمويل الرهني، و يرجع ذلك إلى حداثة العملية من جهة، و إلى نقص وعي البنوك الوطنية في الجزائر بمضمون هذه العملية. إضافةً إلى صعوبة استقاء المعلومات من البنك الوحيد (BDL) المتعامل مع شركة إعادة التمويل الرهني.

هيكل البحث:

ولتحقيق أهداف هذه الدراسة قمنا بتقسيم البحث إلى ثلاثة فصول. وضعنا الفصل الأول تحت عنوان: ماهية و تقويم الائتمان البنكي، وفيه قمنا بالتمهيد لمجموعة من المفاهيم الأساسية حيث تناولنا مفهوم الائتمان البنكي و أهميته و كذا ماهية كفاءة الأداء المصرفي، إضافةً إلى تعريف و شرح بعض المفاهيم الأخرى المرتبطة بهذين المصطلحين. كما قمنا في نفس الفصل كذلك بالتطرق إلى تقويم الأداء المصرفي من خلال تقويم التطور و التقويم المقارن ثم التقويم المعياري.

بالنسبة للفصل الثاني، كان تحت عنوان: أثر ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني على أداء الائتمان البنكي. و فيه قمنا كتمهيد للموضوع بتعريف عملية إعادة التمويل الرهني مع إعطاء مثال عن آلية تطبيقها، ثم تناولنا بعد ذلك ظهور المؤسسات المالية المتخصصة في هذا النوع من العمليات في الدول المتطورة و كذا الدول النامية. كما تطرقنا في هذا الفصل إلى آليات السوق الرهنية و القروض المدعمة سدياً و قمنا بإبراز أهميتها، و أخيراً تناولنا الآثار المختلفة لعملية إعادة التمويل الرهني على أداء الائتمان البنكي.

أما فيما يخص الفصل الثالث (الفصل التطبيقي) فلقد وضعناه تحت عنوان: أثر إدماج شركة إعادة التمويل الرهني (S.R.H) على أداء الائتمان البنكي، و فيه قمنا بدراسة تطور القروض الرهنية في الجزائر ابتداءً من تطور النظام المصرفي الجزائري وتطور نظام القروض إلى تطور سوق الرهن وظهور شركة إعادة التمويل الرهني (SRH). كما تناولنا في هذا الفصل كذلك دراسة أثر ظهور شركة إعادة التمويل الرهني على التحكم في المخاطر و على مردودية الائتمان، و كذا أثر ظهورها على السيولة البنكية و حجم القروض.

تمهيد:

إن النشاط الائتماني يعتبر ذو أهمية عالية و كبيرة في نجاح المؤسسات المالية المصرفية لأن نتائج أعمالها تعتمد بدرجة كبيرة على جودة و حجم المحفظة الائتمانية لديها، و بالتالي لا بد لتلك المؤسسات المالية المصرفية من توجيه معظم مصادرها نحو إدارة و رقابة و متابعة المحفظة الائتمانية، كما أن اتخاذ القرار الائتماني يعتمد بدرجة كبيرة على المعلومات و البيانات المالية و تحليل هذه المعلومات و البيانات و مقارنتها تاريخيا مع المعايير الصناعية و الشركات المشابهة و تحليل احتمالية فشل المشروعات من عدمها.

و لمعرفة كيفية تقويم أداء الائتمان البنكي قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث: يتضمن المبحث الأول ماهية الائتمان المصرفي و أهميته، و يتناول المبحث الثاني ماهية كفاءة الأداء المصرفي، أما المبحث الثالث فقد تم تخصيصه لمعرفة كيفية تقويم أداء الائتمان المصرفي.

المبحث الأول:

ماهية الائتمان المصرفي و أهميته

سنحاول من خلال هذا المبحث التعرض إلى أهم التعاريف و النظريات المفسرة لنشاط الائتمان مع التطرق إلى دور الائتمان وأهميته في العمل المصرفي، ثم نحاول بعد ذلك إبراز أنواع الضمانات المختلفة المتعلقة بالائتمان.

المطلب الأول: ماهية الائتمان المصرفي

يعتبر الائتمان المصرفي من أكثر الأدوات المصرفية فعالية و أهمية لما له من تأثيرات إيجابية بالغة الأهمية، سواءً على مستوى البنك أو على مستوى الاقتصاد ككل. و في الوقت ذاته، يعتبر الائتمان من أكثر الأدوات الاقتصادية حساسية نظراً للتأثيرات الضارة التي يمكن أن يحدثها، ليس على مستوى البنك و المؤسسات المالية الوسيطة فحسب، بل يتعدى ذلك ليصل الضرر إلى الاقتصاد الوطني إذا لم يحسن استخدامه.

فعلى مستوى البنك، يعتبر الائتمان المصرفي الاستعمال الأكثر صعوبة من الناحية الإدارية نظراً لمخاطره المتعددة التي يمكن لها أن تقود البنك إلى الانهيار، و هو في الوقت ذاته الاستثمار الأكثر ربحية للبنك و من دونه تفقد البنوك دور الوساطة المالية في الاقتصاد.

أما على مستوى الاقتصاد، فإن للائتمان المصرفي دور في غاية الأهمية لما له من أثر متشابك الأبعاد على الاقتصاد الوطني، فهو يؤدي إلى نمو الاقتصاد وازدهاره إذا حسن استخدامه كما يمكن له أن يؤدي إلى انهيار الاقتصاد و تزعزعه إذا ساء استخدامه، ففي حالة انكماشه يؤدي إلى كساد و في حالة الإفراط فيه يؤدي إلى ضغوط تضخمية، مما يتسبب في كلتا الحالتين في اختلالات هيكلية قد يصعب معالجتها¹.

1- مفهوم الائتمان المصرفي:

الائتمان يعني الثقة، وعندما يمنح البنك عميله ائتماناً معنا فهذا يعني أن البنك يثق في مقدرة عميله، فيعطيه رؤوس أموال أو يعطيه كفالة و ضمان قبل الغير. و عليه فالائتمان المصرفي هو عملية يرتضي بمقتضاها البنك مقابل فائدة أو عمولة معينة أن يمنح عميلاً (فرد أو شركة) بناءً على طلبه سواء حالاً أو بعد وقت معين تسهيلات في صورة أموال نقدية أو أي صورة أخرى كمنح خطابات الضمان و البيع التأجيلي (بالتقسيط) و بطاقات الائتمان و القروض المشتركة، و ذلك لتغطية العجز في السيولة ليتمكن من مواصلة نشاطه المعتاد، أو إقراض العميل لأغراض استثمارية أو تكون في شكل تعهد متمثلة في كفالة البنك للعميل أو تعهد البنك نيابة عن العميل لدى الغير².

¹ حمزة محمود الزبيدي، إدارة الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني، الطبعة الأولى، مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع ، عمان، 2002، ص17.
² المرجع السابق، ص 18.

و يعرف الائتمان المصرفي على أنه تصرف مبني على الثقة يترجم إلى سلفية عينية أو نقدية تمنح مقابل الوعد بالسداد في آجال يتم الاتفاق عليها عموماً مسبقاً¹.

كما يعرف الائتمان في جوهره، على أنه عملية مبادلة قيمة حاضرة في مقابل وعد بقيمة آجلة مساوية لها، وغالباً ما تكون هذه القيمة نقوداً، وهذا يعني أن هناك طرفين في عملية الائتمان؛ الطرف الأول و هو الذي يمنح الائتمان (المقرض، الدائن)، حيث يتخلى عن القيمة الحاضرة متوقفاً الحصول على ما يعادلها، في وقت محدد في المستقبل، ويضيف إلى ما يعادل هذه القيمة مبلغاً آخر يسمى الفائدة، نظير تخليه عن القيمة الحاضرة؛ و الطرف الثاني، هو الذي يتلقى الائتمان (المقترض، المدين)، حيث يحصل على القيمة الحاضرة، ويلتزم برد ما يعادلها، عندما يحين الوقت المحدد لذلك في المستقبل، مع ما يكون قد اتفق عليه من فائدة.

فالفارق الأساسي بين عملية المبادلة العادية، و عملية الائتمان، هو عامل الزمن، الذي يفصل بين أداء كل من طرفي عملية الائتمان، وهذا ما يعني أن الائتمان وثيق الصلة بالثقة². و ينظر إلى الائتمان المصرفي أيضاً كونه مقياساً لقابلية الشخص المعنوي والاعتباري (فرد أو شركة أعمال) للحصول على الأقيام الحالية (نقود) مقابل تأجيل الدفع (النقدي) إلى وقت معين في المستقبل³.

عند تحليل جملة ما استعرضناه من تعاريف و مفاهيم مختلفة مفسرة لعملية الائتمان نجد بأن هناك قواسم مشتركة يدور حولها جوهر الائتمان، حيث يأتي في أولها الثقة التي تعتبر المحور الرئيسي الذي يبني البنك على أساسه موافقته أو رفضه المبدئيين لعملية التمويل، و من الملاحظ أن البنك قد يرفض تأمين القرض، حتى ولو كانت العملية المخصص من أجلها القرض صحيحة من الناحية الاقتصادية إذا لم تتوافر الثقة في شخص المقترض. أما القاسم المشترك الثاني فيتمثل في عامل الزمن، أي آجال السداد التي يتم الاتفاق عليها مسبقاً ما بين البنك وعميله، و يعتبر عامل الزمن هنا الفارق الرئيسي الذي يميز ما بين عملية المبادلة العادية و عملية الائتمان. و يأتي كقاسم مشترك ثالث موضوع الائتمان، أي الأداة التي تتم بواسطتها عملية التمويل، و تتمثل في القيمة التي يحصل عليها المقترض (الطرف الثاني في عملية الائتمان) من المقرض (الطرف الأول في عملية الائتمان). أما عن القاسم المشترك الرابع فنجد تكلفة الائتمان (الفائدة أو العمولة) التي يحصل عليها البنك مقابل منحه للتمويل و يتحدد هذا المقابل بالاتفاق ما بين طرفي الائتمان.

2- أنماط الائتمان المصرفي:

¹ Ahmed Silem, Jean-Marie Albertini, **Lexique d'économie**, 6^{ème} édition, Ed DALLOZ, Paris, 1999, P181.

² أحمد زهير شامية، **النقود و المصارف**، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر، عمان، 1993، ص 236.

³ حمزة محمود الزبيدي، مرجع سابق، ص 18.

إن تطور شكل تحديد الائتمان وتباين استخداماته جاء نتيجة جملة من التغيرات الكبيرة التي أثارت رأي المهتمين بالشؤون المصرفية و المالية، و لازال النقاش يدور حول مسألة كيفية تنظيم آجال الائتمان الذي تقدمه البنوك و المؤسسات المالية الأخرى و حول إمكانية تجاوز النمط المصرفي التقليدي، الذي يختصر دور الائتمان في تمويل العمليات الجارية ذات الأمد القصير، إلى نمط يشمل الائتمان الاستثماري (Crédit d'investissement) طويل الأجل ذو الأثر الاقتصادي الأكبر و الأكثر مخاطرة و الذي يضمن العائد الأكبر.

و هذا يعني أن الائتمان المصرفي ينقسم من حيث الغرض و المدة إلى نمطين مختلفين يشكلان سلوكا تتبعه البنوك و المؤسسات المالية المعنية بالتمويل في غالبية اقتصاديات العالم.

2-1- النمط التقليدي في الائتمان المصرفي (الائتمان قصير الأجل):

يحتل النمط التقليدي مركز اهتمام البنوك التجارية بشكل خاص لما يتسم به من صفة التصفية الذاتية، حيث أن آجال الائتمان تكون محصورة بآمد قصيرة الأجل لا تتجاوز السنة الواحدة لتكون قادرة على تصفية نفسها بنفسها. و يرتبط الائتمان المصرفي في هذه الحالة بتمويل دورة الإنتاج و المخزون و التسويق كما يرتبط بدورة رأس المال المتكررة و بفترة استرداد قصيرة.

ترجع أصول هذا النمط في إدارة الائتمان إلى الإدارة المصرفية الإنكليزية، التي تولي اهتماما كبيرا لمبدأ السيولة في كيفية توظيف الأموال. ولقد ساعد هذا الحرص الشديد على السيولة في ظهور ما يعرف في تاريخ النظرية المصرفية باسم نظرية القروض التجارية، التي تحكم السياسة الائتمانية للبنوك التجارية في إنكلترا. ولم تتوقف البنوك التجارية الإنكليزية عند ذلك بل ذهبت إلى أبعد من هذا حيث اتجهت في كثير من الأحيان إلى التعامل بالائتمان تحت الطلب، و هو ذلك الائتمان الذي يمكن للبنك استرداد ما أقرضه لعملائه في أي وقت شاء وفقا لحاجته و رغبته. و عليه فإنه يتعين على الجهات المقترضة من أفراد و شركات أعمال أن تكون في وضع يمكنها من تسديد مستحقاتها الائتمانية عند تاريخ السداد، و لا يتأتى لهذه الجهات المقترضة فعل ذلك إلا إذا استخدمت ما اقترضته من أموال في أصول يمكن تصفيتها بعد فترة زمنية قصيرة نسبيا. من المؤكد أن هذا الترابط ما بين رغبة البنك في تقديم الائتمان و استخدامات المقترض للائتمان قلما يحدث في الحياة الاقتصادية.

لعله من المجدي أن نوضح بأن عامل السيولة كان و لازال يقف وراء تخصص البنوك التجارية في نشاطها بشكل عام وفي تقديم الائتمان بشكل خاص، لما للسيولة من أثر كبير و أهمية بالغة مرتبطة بطبيعتها المزدوجة و المتعارضة؛ فالبنوك التجارية تحرص على إيجاد السيولة و التخطيط لها ضمانا لحقوق المودعين و ضمانا لاستقرارها و أمنها، لكن وفي الوقت ذاته نجد بأن السيولة تحد من قدرة البنك التجاري في تقديم الائتمان و التوسع فيه كما تحد من قدرته على خلق الائتمان و هي الخاصية التي تنفرد

بها البنوك التجارية عن غيرها من المؤسسات المالية الوسيطة، كما أن السيولة تتعارض مع أكثر الأهداف اهتماما من قبل إدارة البنك ألا وهي الربحية.

وعلى العموم فإن العديد من البنوك التجارية في مختلف الأقطار خاصة منها الأنكلو سكسونية و الكثير من دول العالم النامي و الدول العربية تبنت هذا النمط التقليدي الإنكليزي في إدارة سياستها الائتمانية المصرفية منحصرة بذلك في الائتمان القصير الأجل لتمويل القروض التجارية للأفراد و شركات الأعمال¹.

2-2- النمط المعاصر في الائتمان المصرفي (الائتمان طويل الأجل):

كان ظهور هذا النمط نتيجة ضعف الدور الائتماني للبنوك التجارية مع بروز اتجاه جديد يؤكد على ضرورة قيام البنوك التجارية بالوظيفة الائتمانية و الاستثمارية طويلة الأجل. و مع ظهور هذا الاتجاه تبنت البنوك التجارية في القارة الأوروبية و أمريكا هذا النمط ليكون منهاجاً لسياستها الائتمانية المصرفية، بعد أن أثبتت أزمة الكساد الاقتصادي في أوروبا الغربية، في الثلاثينات من القرن السابق و تأخر النمو الصناعي فيها قياساً بإنجلترا، ضعف الدور الائتماني للبنوك التجارية الأوروبية، متجاهلة بذلك مبدأ السيولة المطلقة كما أصبحت نظرية القروض التجارية لا تشكل الضمانة الوحيدة لسيولة البنك².

يعتبر الائتمان طويل الأجل، الائتمان الذي يرتبط بتمويل احتياجات المشروعات الإنتاجية التي تحتاج إلى رؤوس أموال ثابتة، كالإنشاءات و التجهيزات الفنية المختلفة، وكذا احتياجات الأفراد من السلع الاستهلاكية المعمرة³. أي أن الائتمان طويل الأجل يخصص لتمويل الاستثمار الذي يسترد خلال فترة طويلة أو متوسطة نسبياً.

إن وجود مثل هذا التحول نحو الائتمان طويل الأجل لقي ترحيباً كبيراً لدى معظم الدول بما فيها الدول النامية التي تستمد أنظمتها المصرفية و فلسفة إدارتها عن النظام المصرفي الإنكليزي، كما جاء هذا التحول استجابة لقضية التنمية بمفهومها الواسع وما يرافق ذلك من مشكلة تمويل هذه التنمية ونوع الأموال اللازمة التي تضمن حل هذه المشكلة. و هذا يعني أن البنوك التجارية ملزم عليها بشكل خاص أن تواجه حتميات تعديل أوضاعها وتحسين أدائها، من خلال ما تقدمه من ائتمان طويل الأجل إضافة إلى الائتمان قصير الأجل، لمواكبة التحديات التي ستواجهها في إطار الوفاء بهذا الدور التمويلي التنموي، و حتى تتمكن من الاستجابة بكفاءة تامة لمتطلبات التنمية الاقتصادية.

المطلب الثاني: النظريات المفسرة للائتمان المصرفي

¹ المرجع السابق، ص ص 20-21.

² المرجع السابق، ص ص 22-23.

³ أحمد زهير شامية، مرجع سابق، ص 239.

لمحاولة تفسير مفهوم و دور الائتمان ظهرت بعض النظريات التي اهتمت بهذا الجانب، فمنها ما ينظر إلى الائتمان على أنه مجرد أداة أو وسيلة لانتقال السلع و الخدمات من جهة لأخرى، و هو ما يذهب إليه أصحاب النظرية الطبيعية أو العينية للائتمان، و منها ما يعتبر الائتمان مكون لرأس المال وفي نفس الوقت أهم محرك أو دافع لتطور الاقتصاد و المجتمع، و هو الرأي السائد لأصحاب النظرية الرأسمالية للائتمان.

1- النظرية الطبيعية للائتمان في الفكر الاقتصادي التقليدي:

يذهب التقليديون و من بينهم آدم سميث إلى اعتبار النقود مجرد أداة فنية أو تقنية تساعد على انتقال القيم المادية من طرف لآخر في عمليات التبادل، و بذلك فإن موضوع الائتمان هو أدوات الإنتاج التي يحصل عليها المقترض بمساعدة الائتمان، ثم يخلص إلى استنتاج مفاده التطابق بين حركة رأس المال المقترض و الفعلي، حيث أن تراكم رأس المال المقترض إنما يعبر عن تراكم رأس المال الفعلي (الحقيقي).

و يذهب آدم سميث إلى اعتبار أن الفائدة جزء من الأرباح التي يتم الحصول عليها مقابل استعمال الأموال المقترضة، و أن هناك تناسب بين الفائدة ومعدل الأرباح من حيث الاتجاه و المقدار. وبما أن القرض عبارة عن أداة تساعد على انتقال و استعمال رأس المال الحقيقي من جهة لأخرى فإن الائتمان لا يصنع رأس المال و لكن يحدد كيفية استعماله.

و بذلك فإن التقليديين (الكلاسيك) اعتبروا الائتمان مجرد وسيلة لإعادة توزيع رؤوس الأموال الموجودة فعلاً، و لا يمكن للائتمان أن يصنع رأس المال؛ و يوافق "ريكاردو" "آدم سميث" الرأي مؤكداً على علاقة الائتمان بالإنتاج بالإضافة إلى الترابط بين رأس المال المقترض و الفعلي (الحقيقي)¹.

1-1- الجوانب الإيجابية في التحليل التقليدي:

- من أهم النقاط الإيجابية التي احتوت عليها هذه النظرية و التي لا يمكن تجاهلها هي كالاتي:
- أن القرض بحد ذاته لا يصنع رأس المال الحقيقي لأن هذا الأخير يتكون فقط خلال عملية الإنتاج.
- ثاني نقطة إيجابية في هذه النظرية تتمثل في تأكيد أنصار هذه النظرية على علاقة القرض بالإنتاج.
- إن "سميث" و "ريكاردو" أظهرها بشكل صحيح علاقة معدل الفائدة بمعدل الأرباح على الرغم من أنهما لم يتوصلا بشكل صحيح إلى إظهار العلاقة المتبادلة بينهما حتى النهاية.

¹ مروان عpton، الأسواق النقدية و المالية البورصات و مشكلاتها في عالم النقد و المال، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص ص 144-145.

2-1- الجوانب السلبية في التحليل التقليدي:

- لم يأخذ أصحاب هذا التحليل بعين الاعتبار إمكانية تغير معدل الفائدة بشكل مستقل وغير متناسب مع تغيرات معدل الأرباح، خاصة أثناء الدورات الاقتصادية أين تصبح العلاقة بينهما عكسية تماماً وليست طردية كما ذهب إليه كل من "آدم سميث" و "ريكاردو".
- لم يتمكن أنصار هذه النظرية من الإلمام باستقلالية رأس المال المقترض و خصائصه من خلال مراعاة طبيعة الفروق بين تراكم رأس المال الفعلي و رأس المال المقترض.
- لقد اعتبر كل من "سميث" و "ريكاردو" أن الائتمان أداة لإعادة توزيع القيم المادية في شكلها الطبيعي، ولم يهتما بالنظر إلى القروض كوسيلة لحركة رأس المال المقترض، و بذلك فإن دور البنوك ينحصر في القيام بدور الوساطة المالية بين من يملك أموالاً فائضة وبين من هم بحاجة لتلك الأموال.

2- النظرية الرأسمالية للائتمان:

يرجع السبب الأساسي في ظهور هذه النظرية¹ إلى بروز و تطور البنوك خاصة من خلال إصدارها للنقود الائتمانية، حيث كان لذلك الأثر الكبير في تطور النظام الرأسمالي و القوى الإنتاجية. إن من أقدم المروجين لهذه النظرية هو "لو" (1671-1729)، الذي ربط الائتمان بالنقود و النقود ربطها برأس المال، كما يعتبر بأن زيادة ثروة المجتمع تعود إلى الائتمان الذي يلعب الدور الأساسي في ذلك، مبرراً فكرته بافتراض وجود طاقات معطلة (غير مشغلة) في الاقتصاد على شكل أراضي و أيدي عاملة... الخ، مرجعاً السبب في ذلك إلى عدم كفاية كمية النقود، فالنقود حسب تصوره هي العامل المحرك و الدافع لاستغلال هذه الطاقات المعطلة، لأن الزيادة في كمية النقود تصبح سهلة و ممكنة فقط عند استعمال النقود الائتمانية – و المرونة الكبيرة في إصدارها. و لزيادة ثروة المجتمع حسب رأيه يكفي تأسيس بنك الإصدار الذي يقوم بإصدار النقود الائتمانية، فالبنوك في نظر "لو" ليست مجرد وسيط مالي بل يتعدى دورها إلى صناعة رأس المال، و الائتمان هو صانع الثروة في المجتمع. يكتب "لو" في هذا الصدد: «... إن استعمال الائتمان يزيد في كمية النقود في الاقتصاد خلال عام أكثر مما يمكن أن تزيده التجارة خلال عشر سنوات... وبهذه النقود يمكن شراء القوة العاملة التي تزيد في كمية السلع المنتجة في الاقتصاد... و أن زيادة كمية النقود (بمساعدة الائتمان) ممكنة حتى بدون زيادة كمية المعادن الثمينة (التغطية المعدنية) من خلال إصدار النقود الائتمانية...»، حيث اعتبر "لو" أن للنقود (القطعة النقدية) قيمة إضافية، زيادةً عن قيمة المعدن الموجود فيها، ناتجة عن قيامها بوظيفة النقود.

ولقد تم تطوير هذا الفكر الذي تبناه "لو" من قبل الاقتصادي البريطاني "ماكلويد"، الفترة (1821-1902)، و هذا مع تطور النظام الائتماني الرأسمالي و ظهور البنوك المؤسسة على شكل

¹ المرجع السابق، ص ص 148-149-150.

شركات مساهمة. وتكمن إضافة "ماكليود" بالمقارنة مع "لو" في انطلاقه ليس فقط من النقود الورقية و لكن أيضاً من النقود الائتمانية التي تصدرها البنوك التجارية (نقود الودائع) من خلال نشاطها المتعلق بتلقي الودائع و تقديم القروض، ولقد ذهب "ماكليود" إلى إثبات هذا التصور من خلال العلاقة المتعدية التالية:

الائتمان و النقود – هي قوة شرائية ...

كل ما يحمل قوة شرائية يعتبر ثروة ...

وبالتالي فإن النقود و الائتمان هي ثروة

الائتمان يحقق الربح، إذا فإنه يعتبر رأسمالاً منتجاً ... البنوك هي صانعة الائتمان، وبالتالي فهي تصنع رأس المال، و بهذا الشكل فإن النقود و الائتمان و رأس المال تحمل نفس المفهوم ولها مضمون واحد¹.

1.2- الانتقادات الموجهة للنظرية الرأسمالية للائتمان:

هناك مآخذ على تحليل "ماكليود" يمكن تلخيصها من خلال الملاحظات التالية:

- الجمع بين الائتمان و النقود انطلاقاً من وظيفة النقود كوسيلة دفع، فوجود علاقة للنقود بالقرض، ولا شك في ذلك، لا يعني بالضرورة أنهما شيء واحد.
- لا يعتبر صائباً اعتبار القرض و النقود و الثروة شيء واحد، فكل عنصر من هذه العناصر الثلاثة له بعده الاقتصادي الخاص و وظائفه الخاصة...
- لا يمكن الجمع بين القرض و رأس المال لأن القرض يمثل شكل معين لحركة رأس المال المقترض، فالقيمة المقدمة على شكل قرض يمكن أن تتحول إلى رأس مال سواءً لدى المقرض أو المقترض، لكن القرض بحد ذاته ليس رأسمالاً.
- بما أن القرض ليس رأسمالاً فالبنوك عند تقديمها للقرض فإنها لا تصنع رأسمالاً فعلياً. كما أن "ماكليود" تجاهل هنا أن حجم القرض المصرفي لا يتحدد برغبة البنوك و إنما يتحدد بالظروف الموضوعية لعملية إعادة الإنتاج.

2-2- تطور التوجه النظري الرأسمالي في القرن العشرين (النظرية التوسعية):

من أهم أنصار هذه النظرية في القرن العشرين: المصرفي الألماني "هان" و النمساوي "شومبيتر" في الفترة (1883-1950)، ثم الإنكليزي "كينز" و الأمريكي "هانس" ... إن الفكرة الأساسية التي قامت عليها آراء أنصار هذه النظرية، "هان" و "شومبيتر"، هي أن الأصول لدى البنوك (قروض البنوك) تتكون قبل الخصوم (الودائع لدى البنوك)، و القروض تخلق الودائع وبالتالي تخلق رأس المال. بما أن الائتمان غير محدود فإن الودائع و رأس المال التي يخلقها هذا

¹ المرجع السابق، ص ص 151-152.

الائتمان تعتبر كذلك غير محدودة، و بذلك فإن القرض (الائتمان) هو العامل الأساسي في عملية إعادة الإنتاج و تحقيق التقدم الاقتصادي.

ما يمكن قوله على هذه النظرية هو أنها موجهة لتحقيق النمو الاقتصادي بشكل مستمر، وعلى هذا الأساس جاءت تسمية هذه النظرية **بالنظرية التوسعية**. أعلن "هان" نظريته هذه عام 1920 ثم قام بتطويرها بعد الحرب العالمية الثانية.

ويرى "شومبيتر" أن العامل الأهم في التطور هو الائتمان، فهو الذي يحدد رأس المال بوسائل الدفع المستعملة في خلق القيم المادية الجديدة. ويتوصل في الأخير إلى استنتاج مفاده أن البنوك تقوم بصناعة رأس المال و القروض بناءً على توفيرها لوسائل دفع جديدة لصالح أصحاب المشاريع بغية توسيع الإنتاج.

و في كتابه "نظرية التطور الاقتصادي" الذي صدر في عام 1911 يقول "شومبيتر": "... القرض في مضمونه هو خلق قوة شرائية بهدف تحويلها إلى المنتجين، و من خلال الائتمان يتمكن المنتجون من استغلال الطاقات الإنتاجية في الاقتصاد الوطني و تأمين تسارع معدلات النمو الاقتصادي ...".

أما في كتابه (الرأسمالية، الاشتراكية، الديمقراطية) الذي صدر عام 1942 فإن "شومبيتر" يعتبر بأن خلق الائتمان هو العامل المحدد في الرأسمالية ... و في هذا الصدد يفرق بين نوعين من المجتمعات (التجاري) و (الرأسمالي)، حيث يرى بأن المجتمع الثاني (الرأسمالي) يتميز على الأول (التجاري) بظاهرة خلق الائتمان¹.

2-3- الانتقادات الموجهة للنظرية التوسعية:

- يعتبر "هان" بأن العمليات الدائنة التي تمارسها البنوك إنما هي ناتجة عن عمليات تقديم القروض.
- تجاهل أنصار هذه النظرية تجاهلاً تاماً للدور الحاسم للإنتاج و مجالاته مركزين غالب اهتماماتهم على مجال التداول و بالذات النشاط المصرفي.
- يرى أصحاب هذه النظرية بأن الإنتاج الموسع (بعكس الإنتاج البسيط) يكون ممكناً باستعمال الائتمان، و هذا غير صحيح، فالإنتاج الموسع لا يقوم على أساس الائتمان، و إنما يقوم على أساس حصول الرأسماليين على القيمة المضافة نتيجة استغلالهم لمختلف الموارد.
- إن عملية تقديم الائتمان تقوم على أساس الموارد النقدية الفائضة بشكل مؤقت في مجال دورة رأس المال الصناعي، و تتحول هذه الموارد المؤقتة إلى رأس مال حين تُصب في البنوك مشكلة بذلك مصدر القروض التي تقدمها هذه البنوك.

¹ المرجع السابق، ص ص 154-155.

المطلب الثالث: دور الائتمان المصرفي و أهميته

قبل التطرق إلى دور الائتمان المصرفي و أهميته يجب علينا أولاً معرفة طبيعة العمل المصرفي قبل ظهور الائتمان، حيث أن البنوك التجارية و المؤسسات المالية الأخرى لم تصل إلى ما هي عليه إلا بعد أن مرت بمراحل و تطورات في غاية الأهمية، غيرت من شكلها و دورها و منهج عملها بل ربما حتى في أهدافها. ففي بادئ الأمر نشأت خدمات الصرافة و نقل الأموال و التمويل، ثم بعد تطور الوساطة و الخدمات المالية أتت عملية الائتمان في مرحلة متقدمة مستندة في ذلك على دراسة أوضاع المقترض و ما يمكنه تقديمه من ضمانات كافية لقاء الحصول على التمويل.

لمعرفة أهمية الائتمان و دوره ينبغي علينا النظر إلى هذا الجانب من زاويتين مختلفتين، الأولى وفقاً لدور الائتمان في العمل المصرفي و الثانية لدور الائتمان المصرفي في النشاط الاقتصادي.

1- دور الائتمان المصرفي وأهميته في العمل المصرفي:

يعتبر الائتمان المصرفي بالنسبة للبنك و المؤسسات المالية الأخرى النشاط الأكثر جاذبية لارتباطه بالاستثمار فهو يضمن الاستمرارية و النمو كما يضمن القدرة على تحقيق الأهداف التي تسعى البنوك و المؤسسات المالية إلى تحقيقها. ويتحقق ذلك نظراً لأن الائتمان بمفهومه العام يرتبط كشكل من أشكال الاستثمار المصرفي بأهم أصول البنوك و المؤسسات المالية الوسيطة كما أنه النشاط الذي يضمن الجزء الأكبر من عوائد هذه الأخيرة ما لم تتجاوز الحدود المعينة في ذلك¹.

2- دور الائتمان المصرفي وأهميته في النشاط الاقتصادي:

إن للائتمان دور في غاية الأهمية بالنسبة لعملية تنمية الاقتصاد، نظراً لمساهمته الفعالة في دوران عجلة الاقتصاد و تأمينه للعمالة و الزيادة من طاقة الإنتاج و الدخل الوطني من خلال الأموال التي يوفرها، فهو يعتبر من الوظائف الحيوية التي يؤديها الجهاز المصرفي للاقتصاد القومي من جراء قيامه بهذه الوظيفة الهامة، حيث يوفر الائتمان فرص الاستثمار المربحة من خلال تمويل المشاريع الإنتاجية التي يرغب المنظمون و رجال الأعمال إقامتها و استمرارها، و في العصر الحديث نادراً ما يمتلك المنظمون و رجال الأعمال رؤوس الأموال الكافية لإقامة المشروعات الاقتصادية و تنفيذ الأفكار التي يحملها المنظمون، و تطبيقيها على أرض الواقع، و من ثم يمكن القول أنه لولا و جود الائتمان بأشكاله و أنواعه المختلفة لما وجدنا تلك المشاريع الضخمة، ولما كان هذا الحجم الضخم من التعاملات الاقتصادية، ولما كان هذا التطور الهائل في النشاط الاقتصادي في المجتمعات الاقتصادية المختلفة عامةً، و المجتمعات الرأسمالية خاصة². لذا وجب على السلطات النقدية و المالية أن تعير اهتماماً بالغاً

¹ حمزة محمود الزبيدي، مرجع سابق، ص26.

² أحمد زهير شامية، مرجع سابق، ص 236-237.

للائتمان و الرقابة عليه و أن تسهر على حسن توجيه مساره خشية الإفراط فيه في الظروف غير المستقرة، أو خشية التركيز على قطاعات رئيسية أو إنتاجية دون غيرها¹.

3- تطور الائتمان المصرفي في النظام الرأسمالي:

لقد ساهم الائتمان مساهمة فعالة في إقامة المشاريع و نموها كونه عنصراً أساسياً في التمويل، و بدأ ذلك جلياً من خلال الارتباط بين نشاط المصارف تاريخياً و نشاط النظام الرأسمالي. ففي بداية القرن السادس عشر ميلادي ساهم الائتمان في تمويل الصناعات الحرفية و زيادة حجم إنتاجها و توزيعها لتزداد بذلك حصيلة أرباحها و تراكمها. و في المجتمعات المتقدمة و خاصة الرأسمالية منها أصبح الائتمان سلوك شائع بين الأفراد و المؤسسات المالية و المصرفية من جهة، و بين البلدان المختلفة من جهة أخرى؛ و بذلك بدأت معالم النظام الائتماني تتحدد وفقاً لمجموع العلاقات الائتمانية و طرق الائتمان المتبعة².

المطلب الرابع: ضمانات الائتمان

تسمح الدراسة الإستراتيجية و التحليل المالي للمؤسسة التي تطلب القرض بتقييم وضعيتها و إمكانياتها و كذا تقدير إمكانية حدوث الخطر و نوعه و درجته، و بناءً على هذه المعلومات يقرر البنك فيما إذا يقبل منح القرض أو يمتنع عن ذلك. إلا أن الخطر يعتبر عنصراً ملازماً للقرض، بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغاؤه بصفة نهائية أو استبعاد إمكانية حدوثه، و بالتالي فإنه يتعين على البنك أن يتعامل مع هذا الواقع بشكل حذر و أن يقرأ للمستقبل قراءة جيدة. لذا فإنه من أجل زيادة الاحتياط قد يلجأ البنك، فضلاً عن الدراسات السابقة، إلى طلب ضمانات كافية من المؤسسات التي تطلب القرض، حيث تعتبر هذه الضمانات ذات أهمية كبرى بالنسبة للبنك خاصة عندما يتعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل. و تختلف طبيعة الضمانات التي يطلبها البنك و الأشكال التي يمكن أن تأخذها، حيث تتحدد طبيعة هذه الأشياء بما يمكن أن تقدمه المؤسسة. لكن على العموم، يمكن تصنيف هذه الضمانات إلى صنفين رئيسيين: الضمانات الشخصية و الضمانات الحقيقية.

و قبل أن نتعرض إلى دراسة هذه الضمانات، فإنه يجدر بنا أولاً التطرق إلى بعض الاعتبارات العامة المرتبطة بها.

1- الاعتبارات المتعلقة بالضمانات:

إن طلب الضمانات من طرف البنك يفتح باب التساؤل حول العديد من المسائل المرتبطة بهذه الضمانات، و من بين هذه التساؤلات ما يدور حول قيمة الضمان و معايير اختيار الضمان³.

1.1- قيمة الضمان:

¹ عبد المعطي رضا ارشيد و محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة و النشر، عمان، 1999، ص 38.

² المرجع السابق، ص 39.

³ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص ص 164-165.

إن المشكلة الأولى التي يصطدم بها البنك عند قيامه بطلب ضمان من المؤسسة التي تريد أن تقترض منه، هي: قيمة هذا الضمان، و بما أنه لا يوجد قانون يحدد هذه القيمة فإنه لا يمكن أن ننتظر إجابة قاطعة في هذا الخصوص. ومع ذلك، فإنه يمكننا أن نتصور بأن قيمة هذا الضمان لا يمكن أن تتجاوز مبلغ القرض المطلوب، و بالتالي فإنه يمكننا على هذا الأساس أن نرجع تحديد قيمة الضمان إلى بعض الاعتبارات التي تساعد البنك على القيام بهذه الخطوة، حيث تتمثل أولى هذه الاعتبارات في العرف البنكي. فالبنوك بصفة عامة لها عادات و تقاليد مكتسبة في شأن الضمانات، كما أن تجاربها المتراكمة في هذا المجال تسمح لها بتحديد قيمة الضمان المطلوب، و ذلك حسب طبيعة كل نوع من أنواع القروض. و لا يوجد هناك أحسن من وجهة نظر البنك و هي أن تكون قيمة الضمان مساوية لمبلغ القرض، مع كون ذلك أمر نسبي بطبيعة الحال. كما أن هناك اعتبارات أخرى تدخل في تحديد قيمة القرض، حيث ترتبط هذه الاعتبارات بالشخص أو المؤسسة التي تطلب التمويل. فالمؤسسة التي تتمتع بسمعة جيدة في السوق قد تكون الضمانات المطلوبة منها لا تخضع إلا لاعتبارات شكلية. كما أن أي شخص لا يمكنه أن يعطي ضمانات إلا في حدود ما يملك، و قد يدفعه عدم كفاية ما يملك إلى اللجوء إلى أطراف أخرى لضمانه أمام البنك.

2.1- اختيار الضمانات:

من بين المشاكل الأخرى التي تواجه البنك فيما يتعلق بقضية الضمانات، هي مشكلة الكيفيات المتبعة في اختيار هذه الضمانات.

في الحقيقة، لقد سمحت التجارب البنكية و العرف البنكي السائد بخلق عادات و صيغ لاختيار الضمانات، حيث تركز هذه الصيغ خصوصاً على الربط ما بين أشكال الضمانات المطلوبة و مدة القرض الموجهة لتغطيته. فإذا كان الأمر يتعلق بقروض قصيرة الأجل، حيث آجال التسديد قريبة و احتمالات تغيير الوضع الراهن للمؤسسة ضعيفة و يمكن توقعها بشكل أفضل، كما أن مبالغ هذه القروض ليست بالكبيرة، ففي هذه الحالة يمكن أن يكتفي البنك بطلب تسبيق على البضائع أو كفالته من طرف شخص آخر كضمان. أما إذا كان الأمر يتعلق بقروض متوسطة و طويلة، الأجل حيث آجال التسديد بعيدة و تطورات المستقبل غير متحكم فيها تماماً، فإن البنك يمكن أن يلجأ إلى نوع آخر من الضمانات يتوافق مع طبيعة القرض، و يمكن أن تكون هذه الضمانات متجسدة في أشياء ملموسة و ذات قيمة حيث تأخذ شكل رهن هذه الأشياء، و أهم أنواع هذه الضمانات هو الرهن العقاري.

2- الضمانات الشخصية:

و تركز على التعهد الذي يقوم به الأشخاص و الذي بموجبه يعدون بتسديد المدين في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق. و على هذا الأساس فإن الضمان الشخصي لا يمكن أن

يقوم به المدين شخصياً، و إنما يتطلب ذلك شخص ثالث للقيام بدور الضامن. و من هنا يمكن أن نميز بين نوعين من الضمانات الشخصية: الكفالة و الضمان الاحتياطي¹.

1.2- الكفالة:

و هي نوع من الضمانات الشخصية التي يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجاه البنك إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق.

و نظراً لأهمية الكفالة كضمان شخصي ينبغي أن يعطى لها اهتمام كبير، و يتطلب أن يكون ذلك مكتوباً و متضمناً طبيعة الالتزام بدقة و وضوح. كما ينبغي أن يمس هذا الوضوح كل الجوانب الأساسية للالتزام و المتمثلة على وجه الخصوص في العناصر التالية:

- موضوع الضمان.

- مدة الضمان.

- الشخص المدين (الشخص المكفول).

- الشخص الكافل.

- أهمية و حدود الالتزام.

و مع كل هذه الأهمية، تبقى الكفالة عبارة عن فعل رضائي و وحيد الجانب، و يتمثل وجه الرضائية في أن قبول دور الكافل لا يخضع إلى أي شكل من الأشكال القانونية و المألوفة. كما أن عنصر أحادية الجانب في الالتزام ينعكس في أن اتفاق الكفالة لا يحرر إلا في نسخة واحدة.

2.2- الضمان الاحتياطي:

و هو نوع من الضمانات الشخصية على القروض، حيث يعرف على أنه التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد. و منه نستنتج أن الضمان الاحتياطي هو شكل من أشكال الكفالة، إلا أنه يختلف عنها في كونه يطبق فقط في حالة الديون المرتبطة بالأوراق التجارية (السند لأمر، السفنجة و الشيكات). كما يختلف الضمان الاحتياطي عن الكفالة في وجهين آخرين: فالضمان الاحتياطي هو التزام تجاري بالدرجة الأولى حتى و لو كان مانح الضمان غير تاجر. و السبب في ذلك هو أن العمليات التي تهدف الأوراق التجارية محل الضمان إلى إثباتها هي عمليات تجارية. و يتمثل وجه الاختلاف الثاني في أن الضمان الاحتياطي يكون صحيحاً و لو كان الالتزام الذي ضمنه باطلاً ما لم يعتره عيب في الشكل.

3- الضمانات الحقيقية:

على خلاف الضمانات الشخصية، تركز الضمانات الحقيقية على موضوع الشيء المقدم للضمان. و تتمثل هذه الضمانات في قائمة واسعة من السلع و التجهيزات و العقارات، يصعب تحديدها

¹ المرجع السابق، ص ص 166-167.

هنا. و تعطى هذه الأشياء على سبيل الرهن، و ليس على سبيل تحويل الملكية، و ذلك من أجل ضمان استرداد القرض. و يمكن للبنك أن يقوم ببيع هذه الأشياء عند التأكد من استحالة استرداد القرض¹. و يأخذ الضمان عموماً في هذا النوع من الضمانات شكلين هما: الرهن الرسمي (العقاري) و الرهن الحيازي.

1.3- الرهن الرسمي:

يعرف الرهن الرسمي حسب التشريع الجزائري (المادة 882 من القانون المدني) على "أنه عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

وهو تقريباً نفس ما يذهب إليه التشريع المصري (المادة 1030) حيث يعرف الرهن الرسمي على "أنه عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"². نستخلص من نصي المادتين بأن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، و يطلق أيضاً على هذا الحق العيني الذي ترتب للدائن ضماناً لوفاء دينه. أما العقد الرسمي فهو الذي يتم بين الدائن المرتهن و مالك العقار المرهون، سواء كان هذا المالك هو نفس المدين أو كان كفيلاً عينياً. و أما الحق العيني الذي يترتب للدائن ضماناً لوفاء دينه فهو حق عيني عقاري يترتب على العقار المخصص لوفاء الدين، و يكون للدائن بموجبه حق تقدم في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون. و يتقدم الدائن بموجب هذا الحق العيني ليس فحسب على الدائنين العاديين لمالك العقار المرهون، بل أيضاً على الدائنين الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار، من دائنين مرتهنين و أصحاب حقوق اختصاص و أصحاب حقوق امتياز، إذا كان هؤلاء الدائنون متأخرين في المرتبة أي مقيدين بعد تاريخ قيد الدائن المرتهن، و متتبعاً هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته³.

2.3- الرهن الحيازي:

يعرف القانون المدني المصري في مادته 1096، الرهن الحيازي على "أنه عقد به يلتزم شخص، ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه الرهن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين، و أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

¹ المرجع السابق، ص 168.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، الجزء العاشر، ص 268.

³ المرجع السابق، ص ص 269-270.

نستخلص من هذه المادة بأن الرهن الحيازي هو مجرد التزام يتولد من العقد بعد تمامه في ذمة المدين، أي أنه عقد رضائي ينعقد بمجرد تبادل الإيجاب و القبول المتطابقين دون حاجة إلى التسليم، لأن هذا الأخير ما هو إلا مجرد التزام و ليس ركناً. أما فيما يخص الحيازة، فهي ضرورية فقط لنفاذ الرهن الحيازي في حق الغير لا لانعقاد الرهن، كما يوجد أيضاً الحبس، فالرهن الحيازي يستلزم أن حبس الشيء المرهون يثبت للدائن المرتهن حتى يستوفي الدين. و فيما يتعلق باستيفاء الدائن المرتهن رهن حيازة لدينه متقدماً و متتابعاً، فهذا المعنى مشترك بين الرهن الحيازي و الرهن الرسمي¹.

المبحث الثاني:

ماهية كفاءة الأداء المصرفي

تتسم الخدمات المصرفية بالتنوع و التعدد، و لقد عرف هذا النوع من الخدمات تطوراً كبيراً في الآونة الأخيرة من حيث النوع و الكم، و من أجل معرفة ماهية كفاءة الأداء المصرفي و كيف يتم تقييم أداء العمل المصرفي في فترة معينة سنركز في هذا المبحث على مفهوم كفاءة الأداء بمدلولها الواسع، مع التطرق إلى العوامل المؤثرة على الأداء. ثم سنتطرق بعد ذلك إلى قياس كفاءة الأداء، و ذلك من خلال التعرف على أهم المؤشرات القياسية و المؤشرات النوعية و الكمية لتقييم كفاءة الأداء المصرفي.

المطلب الأول: مفهوم كفاءة الأداء

قبل التطرق إلى الاختلاف و الخلط الواقع بين الكفاءة و الفعالية و إبراز العلاقة الكائنة بين هذين المفهومين، يجدر بنا أولاً أن نتعرض إلى مفهوم الأداء.

1. مفهوم الأداء:

يقصد بمفهوم الأداء المخرجات أو الأهداف التي يسعى النظام إلى تحقيقها، و هو مفهوم يعكس كل من الأهداف و الوسائل اللازمة لتحقيقها، أي أنه مفهوم يربط بين أوجه النشاط و بين الأهداف التي تسعى هذه الأنظمة إلى تحقيقها².

و هناك من يرى بأن الأداء يعبر عن النجاح، أي هو عبارة عن دالة لتمثيل النجاح، فتتغير هذه الدالة بتغير المنظمات و/أو العاملين فيها.

- الأداء هو نتيجة النجاح، بمعنى أن قياس الأداء هو تقدير للنتائج المحصلة.

- الأداء هو فعل (action) يعبر عن مجموعة من المراحل و العمليات (Processus) و ليس

النتيجة التي تظهر في وقت من الزمن¹.

¹ المرجع السابق، ص ص 738-740.

² عابدة خطاب، التخطيط الإستراتيجي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، ص 35.

أما البعض الآخر، عندما يتكلم عن الأداء فإنه يرى بأن المقصود من ذلك هو جملة من الأبعاد المتداخلة و التي تتضمن كيفية الإنجاز، و الطريقة المتبعة في تنفيذ توجيهات الإدارة، و مدى تطابق ما تم إنجازه مع المعايير و المقاييس المحددة و المتعلقة بالكمية و النوعية و التوقيت، هذا من الجانب المادي، أما الجانب المعنوي فذلك يعني مدى حماس العامل و رغبته في إنجاز المهام الملقاة على عاتقه، واستعداده لإتقان العمل و سلوكه مع رؤسائه و زملائه، و الوسائل التي يتبعها لتحسين و تطوير مهاراته. ضمن هذا المنظور فإن الأداء يتوقف على عنصرين رئيسيين هما: القدرة على الإنجاز و الرغبة في العمل. إن القدرة على الإنجاز هي محصلة للمعرفة و المهارة التي اكتسبها العامل، أما الرغبة في العمل فهي تعبر عن الدوافع الفردية للعامل للقيام بإنجاز العمل و هي تعكس مجموع آراءه واتجاهاته الفكرية نحو العمل و عوامل البيئة التي يعمل فيها².

من خلال المفاهيم و المدلولات المختلفة، التي قمنا بذكرها للتعريف بمصطلح الأداء، خاصة فيما يتعلق باستعمالات الأداء في مجال التسيير، يتبين بأن هناك عاملين مشتركين مهمين تدور حولها هذه المفاهيم ألا وهما:

- يتضمن الأداء معنيين ابتدائيين، أولهما كونه إنجاز أو إتمام عمل، وهو كذلك الفعل الذي يقود إلى النجاح و يتم بناؤه عبر مجموعة من المراحل و العمليات حيث لا يكون كنتيجة محصلة في آخر العملية التسييرية، أما المعنى الثاني فيتمثل في النتيجة الموجبة لهذا الإنجاز أو الفعل.
- هناك عنصر آخر مهم تشترك فيه بعض تعاريف الأداء، ألا وهو الأهداف، أي المخرجات أو النتائج التي تسعى المنظمات إلى تحقيقها باستخدام مجموعة من الوسائل تراها ملائمة، فالأداء يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالأهداف، لذا فإنه يتعين على النظام تحديد الأهداف التي تضمن له تحقيق غايته في الربحية المنشودة دون الإخلال بالتوازنات المتعلقة بالأهداف الأخرى، بعد ذلك يتم مقارنة المتحقق مع هذه الأهداف و تحديد مستوى التحقق و الانحرافات و البحث عن الأسباب التي أدت إلى حصول هذه الانحرافات عن طريق إجراء تشخيص موضوعي للظروف المحيطة بالنظام و إبراز نقاط الضعف و القوة في مستوى الأداء.

2. الأداء حسب النظريات الاقتصادية:

¹ بلمقدم مصطفى و بوشعور راضية، بلمقدم مصطفى و بوشعور راضية، تقييم أداء المنظومة المصرفية الجزائرية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحويلات الاقتصادية واقع و تحديات خلال أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، مداخلات اليوم الأول المحور الأول: المنظومة المصرفية تطور تشخيص و تحليل، مخبر العولمة و اقتصاديات شمال إفريقيا، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية بجامعة الشلف، ص76.

² صالح خالص، تقييم كفاءة الأداء في القطاع المصرفي، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحويلات الاقتصادية واقع و تحديات خلال أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، مداخلات اليوم الأول المحور الأول: المنظومة المصرفية تطور تشخيص و تحليل، مخبر العولمة و اقتصاديات شمال إفريقيا، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية بجامعة الشلف، ص 387.

من الناحية الاقتصادية، يشمل الأداء عدة مفاهيم مثل الفعالية (عندما يتعلق الأمر بالتكاليف)، و الكفاءة (لما نكون بصدد التكلم عن مدى تحقيق الأهداف) وفي هذا الشأن عرف الأداء عدة جهات نظر اقتصادية، ثلاث منها تبدو أساسية¹:

1.2. في النظرية النيوكلاسيكية للمنظمة:

الأداء يتضمن التحكم في التكاليف و التقدم التقني و يعتمد على نوعية التسويق في المنظمة و على سرعة رد الفعل لتحولات السوق، فهنا يعتبر الأداء أحد عناصر المناجمنت (Management) على عكس مفهوم الإنتاجية الذي يقيس النتائج فقط.

2.2. في النظرية التطورية (évolutionniste):

قياس الأداء، لا يتم على مستوى الفرد إنما يتم على مستوى التنظيم و "الروتين" (أي أين تتلاقى فوائد مختلف العاملين في المنظمة). إذن أداء المنظمة هنا محدد بكمية المعارف و التمهينات الجماعية المندمجة في الروتين.

3.2. في اقتصاد التنظيم:

يعكس الأداء، تنظيماً كفاءاً، إذا تحققت الأهداف و فعالاً إذا استعملت الموارد بطريقة مثلى و بأقل تكلفة ممكنة. على هذا المستوى يعتبر الأداء مفهوم استراتيجي عملي للفترة القصيرة و يدل كذلك على بعض المؤشرات مثل السلم الاجتماعي، نهضة الإبداعات و المكانة الرفيعة الممنوحة للزبائن.

3. المفاهيم المكونة للأداء:

من خلال تتبعنا لبعض المفاهيم المفسرة للأداء يتضح بأن هذا المصطلح الواسع ما هو إلا مفهوم عاكس لسلوك الأفراد، الجماعات و المؤسسات في إدارة المهمات، و يرتبط هذا المفهوم بمدى إنجاز الأعمال الصحيحة بطرق صحيحة، و من هذا المنطلق يتبين بأن مفهوم الأداء يتضمن بعدين هما الكفاءة و الفعالية².

1.3. مفهوم الكفاءة (L'efficacité):

تعرف الكفاءة على أنها الظروف التي يتم فيها تحقيق الأهداف، بغض النظر عن الوسائل المستخدمة في ذلك³. و تعرف الكفاءة أيضاً بأنها إنجاز الأعمال بالطريقة الصحيحة، و هي بذلك تشير إلى الطريقة الاقتصادية التي يتم بها إنجاز العمليات المتعلقة بالأهداف، وتمثل إلى حد بعيد بنسبة المخرجات للمدخلات⁴.

¹ بلمقدم مصطفى و بوشعور راضية، مرجع سابق، ص 77.

² علي عبد الله، أثر البيئة على أداء المؤسسات العمومية الاقتصادية "حالة الجزائر"، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 1999، ص 6.

³ HAMADOUCHE Ahmed, Critères de mesure de performance des entreprises publiques industrielles dans les P.V.D : l'exemple de l'Algérie, Thèse de doctorat d'Etat non publiée, Institut des sciences économiques Université d'Alger, 1993, Tome 1, P135.

⁴ علي عبد الله، مرجع سابق، ص 6.

كما تعبر الكفاءة عن الاستخدام العقلاني و الرشيد في المفاضلة بين البدائل و اختيار أفضلها، الذي يقلل التكاليف و/أو يعظم العائد إلى أقصى درجة ممكنة، و يكون ذلك عند اختيار أسلوب عملي معين للوصول إلى هدف معين¹. أي أن الكفاءة تعني الحصول على الكثير نضير مما هو أقل، أي إبقاء التكلفة في حدودها الدنيا، و الأرباح في حدودها القصوى².

2.3. مفهوم الفعالية (L'efficience):

هناك تعاريف مختلفة للفعالية من أبرزها ما يلي:

تعبر الفعالية عن " مدى مساهمة الأداء الذي يتم القيام به (أو القرار الذي يتم اتخاذه) في تحقيق هدف محدد موضوع بشكل مسبق، أي أنها مقياس لدرجة الاقتراب من الهدف المنشود نتيجة للقيام بعمل ما". إن الفعالية في هذا السياق تعني إمكانية تحقيق الهدف و الوصول إلى النتائج التي يتم تحديدها مسبقاً، وإن الهدف عبارة عن نقطة نهاية (أو نتيجة) يراد الوصول إليها في وقت محدد ومواصفات معينة لذلك، لكي تتمكن المؤسسة من تحقيق أهدافها فإن هذه الأهداف يجب أن تكون محددة بشكل دقيق وواضح³.

كما تعرف الفعالية بقدرة المؤسسة كنظام اجتماعي على تحقيق أهدافها دون إجهاد لمصادر و أعضائها⁴.

3.3. العلاقة بين الكفاءة و الفعالية:

ترتبط الكفاءة بالفعالية علاقة جد وثيقة رغم الاختلاف الواضح بين هذين المفهومين، خاصة فيما يتعلق بالمؤسسة ككل، و لهذا قد نجد بعض المؤسسات تتميز بالفعالية في تحقيق الأهداف بينما لا تتمتع بالكفاءة في استخدام الموارد المتاحة، والبعض الآخر من المؤسسات قد نجدها عكس ذلك حيث تتميز بالكفاءة لكن لا تتسم بالفعالية. إلا أن هذا لا يعني وجود تناقض بين هذين المفهومين، فكما قلنا سابقاً هناك ترابط وتداخل وثيقين بين الكفاءة و الفعالية. و بناءً على ذلك إذا اعتبرنا بأن الفعالية تعبر عن درجة نجاح المؤسسة في تحقيق الأهداف الاستراتيجية، فإنه ينظر إلى الكفاءة على أنها أحد المدخلات الهامة في تحقيق هذه الفعالية. وهذا ما أثبتته الدراسات بأن الفعالية ما هي إلا متغير تابع يتحدد بفعل تأثير عدد من المتغيرات المستقلة، و إحدى أبرز و أهم هذه المتغيرات هي استخدام الموارد لتحقيق الأهداف المحددة؛ ومن خلال هذا يمكن القول بأن الكفاءة لا تعادل الفعالية بل تعد أحد عناصرها، و بأن الكفاءة ليست شرطاً كافياً للفعالية ولكنها مطلباً ضرورياً لها⁵.

¹ صالح خالص، مرجع سابق، ص 388.

² علي عبد الله، مرجع سابق، ص 6.

³ صالح خالص، مرجع سابق، ص 388.

⁴ علي عبد الله، مرجع سابق، ص 7.

⁵ المرجع السابق، ص 8.

من هذا المنطلق يمكن القول بأن كفاءة الأداء هو مفهوم يربط ما بين الأداء و المستوى المحقق منه، و يُعرف ذلك بتقييم الأداء الذي من خلاله يتم تحديد الكفاءة التي يتم بها إنجاز الأعمال والمهام المحددة، و بالتالي فإن كفاءة الأداء تعني تحديد مستوى معين من الأداء المرغوب تحقيقه بحيث يضمن هذا المستوى إنجاز الفعاليات و العمليات الإنتاجية بصورة فعالة و رشيدة، و من هذا المنطلق يطلق أيضاً على كفاءة الأداء مصطلح الترشيح الاقتصادي للعمليات الإنتاجية.

المطلب الثاني: العوامل المؤثرة على الأداء

يصعب عملياً تحديد العوامل المؤثرة على الأداء نظراً لتعدد هذه العوامل و اختلافها باختلاف الزمان و المكان و دورة حياة المؤسسة، كما تختلف أيضاً من حيث شدة التأثير و طريقة التأثير، فنجد البعض من هذه العوامل يؤدي إلى رفع الأداء في المنظمة بينما يؤدي البعض الآخر إلى خفضها، و من هذه العوامل من له تأثير مباشر بينما البعض الآخر له تأثير غير مباشر¹. و من أجل المضي قدماً بالمنظمة و قيادتها إلى النجاح يتعين التعرف على هذه العوامل المؤثرة من خلال محاولة شرح أسباب الفشل و النجاح في المنظمة بغية وضع إطار يضمن لها الفعالية و الكفاءة. يمكن حصر العوامل المؤثرة على الأداء في نوعين رئيسيين: أولها العوامل الداخلية و هي التي تخضع لإدارة و سيطرة الإدارة، أما النوع الثاني فيتمثل في العوامل الخارجية التي تخرج عن سيطرة المؤسسة و عن الإدارة. وكلا النوعين ينحصر تحتهما عوامل متنوعة و متعددة، منها ما هو داخلي² و منها ما هو خارجي³، حيث نوجز أهمها في ما يلي:

1- العوامل الداخلية:

1.1. العنصر البشري: يعتبر العنصر البشري من أهم العوامل المؤثرة على أداء المنظمات، باعتباره العامل الديناميكي المؤثر في جميع مراحل عملية الإنتاج، لأن العوامل الأخرى تؤثر بحسب الدرجة التي يتحكم فيها العنصر البشري. كما أن لصاحب العمل (L'entrepreneur) أو رجل الأعمال تأثير خاص فهو العمود الفقري للمنظمة و للاقتصاد ككل باعتباره المسؤول الأول عن تعظيم فرص نجاح المؤسسة و جعلها في نمو مستمر.

2.1. الإدارة: تتحمل الإدارة النصيب الأكبر في زيادة معدلات الأداء باعتبارها المسؤولة عن الاستخدام الفعال للموارد التي تقع تحت سيطرتها، إضافة إلى الوظائف الأخرى التي تمارسها من تخطيط تنظيمي و تنسيق القيادة و القيام بعمليات الرقابة. و كل ضعف أو قصور في أي أسلوب من أساليب الإدارة سيؤدي حتماً إلى عجز و إضعاف كفاءة و فعالية المنظمة ككل.

¹ علي عبد الله، مرجع سابق، ص 26.

² المرجع السابق، ص 28-29.

³ بلمقدم مصطفى و بوشعور راضية، مرجع سابق، ص 80-81.

3.1. التنظيم: و هو من العوامل الأساسية المؤثرة على الأداء، فالمنظمة في حاجة ماسة إلى

تنظيم يكفل لها توزيع المهام و تحديد المسؤوليات وفقاً للتخصصات كي تضمن السيطرة و التنسيق. إن خلق درجة معينة من التوازن في التنظيم بحيث تكون المنظمة قادرة على إحداث التغييرات اللازمة من أجل مواكبة المستجدات التي تطرأ في نظم و أساليب العمل، كالتوظيف و منظومة الحوافز و التنمية و التدريب، من شأنه أن يزيد في كفاءة الأداء و بمستويات أعلى، لذا ينبغي أن يتمتع التنظيم بالمرونة و الديناميكية بشكل يجعله قابلاً للتغير وفقاً للمتطلبات المستجدة.

4.1. بيئة و طبيعة العمل: إن الفرد ليس بمعزل وحده أثناء تأديته لعمله فهو محاط بعناصر

عديدة و متنوعة تعرف بمكونات البيئة الداخلية، و تتمثل هذه الأخيرة في العلاقات الاجتماعية التنظيمية الأفقية منها و الرأسية إضافةً إلى ما يسمى بالعوامل المنظفة و التي تتمثل في نظام الحوافز و الاتصال و العلاقات و الأجور. لكل هذه العوامل أثر بالغ الأهمية ينعكس سلباً أو إيجاباً على السلوك الأدائي للعنصر البشري. كما أن لطبيعة العمل أثر مهم على سلوك الفرد، و نقصد هنا بطبيعة العمل مدى أهمية الوظيفة التي يؤديها الفرد و مقدار الفرص المتاحة أمامه بشغله لهذه الوظيفة (فرص النمو، الترقى إلى مناصب عليا، الإشباع المترتب عن الوظيفة، ...) فكلما زادت درجة التوافق بين الفرد و العمل الذي يؤديه زادت دوافع الإنتاج و التبعية لديه تجاه المؤسسة.

5.1. التقدم التقني (العصرية): إن تكنولوجيا نظم المعلومات تلعب دوراً كبيراً في المنظمات،

حيث عن طريق المعلومات استطاعت المنظمات تقديم خدمات ومنتجات عالية الجودة و منخفضة التكاليف وفي الوقت المناسب، وذلك من خلال تحليل عمليات المنظمة وإعادة تصميم العمليات التشغيلية، كما أتاحت نظم المعلومات للعاملين سرعة الاتصال، و من الأمثلة التي يمكن أن تساق في هذا المجال الشركات التجارية، حيث وفرت لها نظم المعلومات بيانات و معلومات عن أنماط الاستهلاك للزبائن والتي يمكن أن يستفيد منها في وضع خطط بناءً على هذه المعلومات. كما تزود نظم المعلومات الإدارة بتفاصيل تمكنها من اتخاذ قرارات أكثر دقة، كما تتيح التعامل مع الزبائن و الموردين خلال الأربع و عشرين ساعة وهذا يتطلب إعادة هندسة العمل في تلك المنظمات بناءً على التطورات المستحدثة.

2- العوامل الخارجية:

1.2. تدخل الدولة: يعود ضعف الأداء لدى المنظمات في بعض الأحيان إلى تبعيتها للدولة

نتيجة إتباع هذه الأخيرة لسياسات الدعم و المساندة للمنظمات، مقللاً بذلك حظوظها في المنافسة و المردودية و بالتالي يصعب عليها التأقلم و الاستمرار داخل المحيط التنافسي الحالي؛ لذا يرى معظم الخبراء الدوليون بأن خصوصية المنظمات العمومية يعتبر الحل الوحيد لتحسين الأداء لأنه كلما منحت هذه المنظمات درجة أكبر من الحرية و الاستقلالية في اختيار و تحديد أساليب التسيير الملائمة لها كلما أدى هذا إلى توفير فرص جديدة لرفع الأداء فيها.

2.2. مؤسسات الوساطة المالية: يؤدي ضعف العلاقة بين البنك و المحيط الاقتصادي و الاجتماعي إلى التأثير سلباً على أداء المنظمات نظراً للدور الأساسي الذي يقوم به البنك باعتباره الوسيط المالي الذي يدعم نشاط المنظمات. إن من أهم الصعوبات المقيدة لهذا الدور (دعم نشاط المنظمات)، خاصة في الدول النامية، هو عدم مقدرة البنوك على التحديد الصحيح للمخاطر و لأداء المنظمات، ويرجع ذلك إلى منهجية التحليل المالي التي ينتهجها البنك، و بالرغم من أنها مستخلصة من تجارب لقيت نجاحاً في الدول المتقدمة إلا أن نتائجها كانت محدودة جداً في الدول النامية، و يعود هذا المشكل بطبيعة الحال إلى العنصر البشري المستعمل للمناهج و النماذج بالإضافة إلى أفضية الاستعمال. إن النظام البنكي في البلدان النامية مازال بعيداً عن تلبية الحاجيات الحقيقية لمتطلبات السوق مما يجعله بعيداً كل البعد على أن يكون عاملاً مؤثراً على أداء المنظمات. إن قدرات الإبداع المالي، و سرعة دوران النقود الائتمانية و الفعالية التنظيمية، كلها محددات أساسية للأداء.

3.2. الشراكة: إن توفير وخلق فرص للشراكة في المنظمات ما بين مسيرين وطنيين و آخرين أجنبين يبعث بدون شك روح جديدة في المؤسسات سواء كانت عامة أو خاصة، لأن هذا التوجه يساعد من جهة على توجيه الدولة نحو التصرف العقلاني و من جهة أخرى إلى دعم و إحياء المبادرات المحلية. كما أن للشراكة الأجنبية أثر فعال على المنظمات بجلبها للتكنولوجيات الحديثة و استعمالها للطرق العلمية في مجال التسيير، كل هذا من شأنه أن يقوي هيكله المنظمات و يزيد في كفاءة الأداء لديها.

المطلب الثالث: مؤشرات قياس الأداء

إن قياس الأداء هو المقياس الصحيح الذي يتحدد من خلال جمع جميع العوامل المؤثرة في التقدم نحو الهدف، وقياس قدرة كل واحد منها على حدة ثم القياس الجماعي لها، ثم قياس النتيجة الصحيحة بعيداً عن العوامل الوهمية التي قد تطفو على السطح، و بحيث يكون ذلك المقياس قياساً شاملاً للعمليات الحسابية و الاجتماعية و الشخصية و الإعلامية و غيرها من جوانب العمل المختلفة¹.

من منظور عملي، تستخدم مقاييس الأداء لتقييم عمل مسيري الأموال، في اختيار نوع الأموال التي ستوكل لمسير ما، لمعرفة أسباب ضعف النتائج و قوتها، لاختيار أو إيداع مدخراته ... الخ. و من منظور نظري، تستخدم مقاييس الأداء للتأكد من وجود أو عدم وجود مسيرين مؤهلين قادرين على خلق، بصورة مطلقة، أداء كفاء مقارنة بالأداء الموجود في السوق. لكن للأسف فإن مقاييس الأداء الدقيقة يصعب صياغتها و إظهارها، و في أغلب الأحيان تبدو مبهمه مقارنة بنظيراتها التي يفترض استخدامها².

¹ <http://www.islammemo.cc>

² Florin Aftalion, **La nouvelle finance et la gestion des portefeuilles**, 2^{ème} édition, Ed. ECONOMICA, Paris, 2004, P151.

لهذا الغرض، سنكرس هذا المطلب لمعرفة أهم المؤشرات الرئيسية المستخدمة في قياس الأداء، بغض النظر عن الأسس النظرية لهذه التقنيات، حيث تنقسم هذه المؤشرات إلى صنفين أساسيين هما: المؤشرات القياسية (économétrique) و المؤشرات الكمية و النوعية.

1- المؤشرات القياسية:

إن القياس البسيط و الشائع يكمن ببساطة في حساب المردودية لفترات زمنية معينة. لذا سنتطرق في هذا الجزء إلى أهم مقاييس الأداء، مستنديين على الأقل بدقة على النظرية المالية، و يتعلق الأمر بمؤشر "تراينور" (L'indice de Treynor)، بنسبة "شارب" (ratio de Sharpe) و "ألفا جونسن" (l'alpha de Jensen) أين سنعطي التعاريف و نقوم بدراسة موجزة لهاته المقاييس مع إبراز أهم الانتقادات الموجهة لها.

1.1- طريقة «Treynor»:

يعد «Treynor»¹ (1965) من الأوائل الذين قاموا بتطوير مقياس للأداء يأخذ بعين الاعتبار الخطر، حيث أن الخطر حسب النظرية الحديثة للحافظة المالية يتألف من عنصرين: (1) الخطر الناتج عن التقلبات العامة للسوق، و (2) الخطر الناتج عن التقلبات النوعية للحافظة المالية.

إن طريقة «Treynor» تركز على نموذج توازن الأصول المالية (CAPM ou Capital Asset Pricing Model) و تعتبر هذا النموذج كمقارنة عقلانية لطريقة العمل الحقيقي للأسواق المالية. هذا يقتضي وجوب احتفاظ المستثمرين بحافظات مالية متنوعة على نحو كاف، أو بمعنى آخر حافظات مالية أين تكون المخاطر غير النظامية (non systémique) معدومة. بالمقابل يستعمل «Treynor» المعامل β كمقياس للخطر النظامي.

الخطوة الأولى لقياس أداء حافظة مالية حسب «Treynor» هي التحديد البياني للخط التعريفي*، الذي يربط معدل المردودية المرجو لحافظة مالية مع معدل المردودية لمؤشر السوق المرغوب فيه، حيث يتضمن الخط التعريفي معلومات حول معدل المردودية المرجو لحافظة مالية وحول الخطر. إن انحدار هذا الخط يقيس التغير (β)، فكلما كان الانحدار كبيراً كلما كان معدل المردودية المرجو للحافظة المالية قابل للتأثر أكثر بالتقلبات العامة للسوق.

كما يؤكد «Treynor» بأن الخط التعريفي يتضمن كذلك معلومات حول أداء مسير الحافظة المالية بالمقارنة مع مسيرين آخرين. إن الحافظة المالية التي تكون مع أحسن الخطوط هي التي ستثبت الأداء الراقى في أحسن السنوات و أسوأها.

¹ Alejandra Villarroel, *Évaluation de la performance d'un portefeuille*, Mémoire soutenu en vue de l'obtention du MBA en services financiers, UQAM Ottawa Canada, 2001, PP2-3.

* «Ligne caractéristique» (characteristic line ou SML: security market line)

2.1- نسبة «Sharpe»:

يعتبر عمل «Sharpe» سنة 1966 إلى حد كبير بمثابة الاختبار التجريبي لصحة فرضية قياس الأداء لـ «Treydor»، إلا أنه كان أول من طبق مساهمات النظرية المالية لتقييم أداء شركات توظيف الأموال الأمريكية (*mutual funds américains*).

قام «Sharpe» بتطوير مقياس للأداء يقوم على نماذج تدمج مخاطر الحافظة المالية و ليس فقط معدل مردودياتها أو أقساط مخاطرها (Primes de risque)¹.

تأثر «Sharpe» في مقياسه للأداء بعمله السابق حول نموذج توازن الأصول المالية (CAPM) و يتوافق فيه خاصةً مع خط سوق رؤوس الأموال (CML ou capital market line). يعتبر هذا المقياس مشابهاً لمقياس «Treydor»، غير أن مؤشر «Sharpe» يبحث عن قياس الخطر الإجمالي للحافظة المالية. و لهذا الغرض يدرج «Sharpe» الانحراف المعياري لمردوديات الحافظة المالية مكان التغير β ، أي معنى ذلك قياس الخطر النظامي للحافظة².

3.1- ألفا جونسن « l'alpha de Jensen »:

يشبه مؤشر "جونسن"³ إلى حد كبير المقياسين السابقين فهو يركز كذلك على نموذج توازن الأصول المالية (CAPM). حسب هذا النموذج فإن المردودية المحققة لحافظة مالية ما هي إلا دالة خطية لمعدل مردودية مؤكد لقسط المردودية الذي يرتبط بالخطر النظامي (β_p) لورقة مالية أو لحافظة يضاف إليه حد خطأ عشوائي. هذا يعني بأن قسط المردودية المتحصل عليه من حافظة مالية هو حاصل جداء معامل " β " وقسط الخطر مضاف إليه حد الخطأ العشوائي. عند توازن الأسواق المالية حسب (CAPM)، لا نتوصل إلى ملاحظة إحدائية النقطة في الأصل، بالمقابل فإن مسير الحافظة المالية الذي يتوقع تقلبات السوق و يختار دوماً أوراق مالية متدنية القيمة مرتبطة بأقساط مخاطرة عليا سيتحصل على مردوديات أعلى من تلك التي يستطيع اختيارها لنا هذا النموذج.

إن مسيري الحافظات المالية الذين يصلون إلى أداء أعلى من السوق يكون لهم دوماً حدود أخطاء عشوائية موجبة لأن معدل المردودية المحقق للحافظات المالية يفوق باستمرار معدل المردودية المرجو للنموذج المذكور أعلاه.

4.1- الانتقادات الموجهة للمقاييس «Treydor، Sharpe و Jensen» :

لاقت مقاييس الأداء التي كنا بصدها العديد من الانتقادات. من بين أهم هذه الانتقادات حدة هو الانتقاد الذي وجهه «Roll» سنة 1978. في الأساس حسب «Roll» فإن ترتيب أو تصنيف الحافظات المالية يمكن له أن يتأثر باختيار مؤشر البورصة الذي استعمل بصفة مقارنة لحافظة سوق

¹ Florin Aftalion, op.cit, P153.

² Alejandra Villarroel, op.cit, P3.

³ Ibid., PP4-5.

حقيقية. بمعنى آخر، إذا غيرنا مؤشر البورصة فإنه يستبعد أن يكون من المستحيل ظهور تصنيف مختلف للحفاظات المالية، و كما هو معلوم لدينا فإن اختيار مؤشر مناسب يخضع نوعاً ما للتحكيم، لذا فإنه يستحيل علينا أن نكون على يقين إذا ما كان الأداء الأعلى من العادي يعزى إلى كفاءة مسير الحافظة المالية أو لاختيار مؤشر البورصة المستخدم في التحليل.

هناك انتقاد آخر وجه لهذه المقاييس مفاده أنه إذا كانت الاختبارات الإحصائية المألوفة التي نلجأ بواسطتها إلى تحديد ما إذا كانت الحافظة المالية عرفت أداء غير عادي إحصائياً، تفرض عدد مهم جداً من الملاحظات لأنه في معظم الحالات يكون تباين معدل المدودية لحافظة مالية مرتفع نسبياً مقارنة مع معدل مردوديتها.

2- المؤشرات النوعية و الكمية:

1.2- المؤشرات النوعية:

و هي المؤشرات التي تركز على الجانب الكيفي في التقييم، حيث تستند على كيفية الانجاز و الطريقة المتبعة في تنفيذ توجيهات الإدارة بغية الوصول إلى خدمات مصرفية مميزة من حيث الأداء تضمن تحقيق الأهداف المسطرة. بمعنى آخر، إن هذه المؤشرات تتعلق في الأساس بسلوكيات و أساليب العاملين في التعامل مع الزبائن و محاولة إقناعهم و إرضائهم¹. و نذكر منها:

- حسن الاستقبال و أسلوب التعامل مع الزبائن.
- سرعة الخدمة المقدمة إلى الزبائن.
- مدى وفاء الزبائن إلى المصرف الذي يتعاملون معه.
- استقرار العاملين في المصرف و ارتباطهم به.
- قناعة العاملين بالمركز الوظيفي الذي يشغلونه و المسؤوليات المسندة لهم.

2.2- المؤشرات الكمية:

و هي المؤشرات التي تركز على الجانب الكمي في التقييم، حيث يطلق عليها كذلك المؤشرات الرقمية للنتائج المتحققة من ممارسة الوظائف المصرفية. و يعمل هذا الصنف من المؤشرات على التوضيح الرقمي لما تم تحقيقه نتيجة لممارسة العاملين لوظائفهم في إطار تحقق الأهداف و هي تشمل على مايلي:

1.2.2- مؤشرات تحقيق الأرباح و الربحية:

¹ صالح خالص، مرجع سابق، ص 389.

تعتبر الربحية الغاية الكبرى التي يسعى المصرف إلى تحقيقها، كما هو الحال بالنسبة لباقي المنظمات الأخرى. و لتقييم مدى تحقق الربحية، هناك جملة من المؤشرات التي يمكن أن يستند إليها في تحقيق ذلك، نذكر من أهمها¹:

- معدل العائد إلى الأموال الخاصة؛
- معدل العائد إلى الأموال المتاحة للتوظيف؛
- معدل العائد إلى إجمالي الأصول؛
- نسبة الأرباح الموزعة إلى الملاك؛
- النسبة الصافية لفوائد الأصول المتاحة للتوظيف.

2.2.2- مؤشرات تحقق النمو:

تهدف هذه الأنواع من المؤشرات إلى قياس مقدار النمو الحاصل في أصول المصرف و حقوق الملكية خلال فترة زمنية معينة، و من أهم هذه المؤشرات² نجد ما يلي:

- معدل نمو الأصول؛
- معدل الرفع؛
- معدل الاحتفاظ بحق الملكية.

3.2.2- مؤشرات قياس الأمان:

تستعمل المصارف جملة من المؤشرات لغرض قياس الأمان و قدرتها على مواجهة الالتزامات، نورد أهمها فيما يلي³:

- قابلية المصرف على رد الودائع؛
- معدل حقوق الملكية للأصول الخطرة؛
- هامش الأمان في مقابلة مخاطر الاستثمار في الأوراق المالية.

4.2.2- مؤشرات قياس السيولة:

تهدف هذه المجموعة من المؤشرات إلى قياس مقدار السيولة التي ينبغي توفرها في المصرف لضمان مواجهة الالتزامات التي يمكن أن تستحق خلال فترة زمنية. و من أهم المؤشرات التي تعمل على تحقيق ذلك نجد ما يلي⁴:

- النسبة المؤوية للسيولة النقدية إلى مجموع الودائع تحت الطلب؛
- النسبة المؤوية للسيولة النقدية إلى إجمالي الودائع؛

¹ المرجع السابق، ص ص 390-391.

² المرجع السابق، ص 392.

³ المرجع السابق، ص 393.

⁴ المرجع السابق، ص ص 394-395.

- النسبة المئوية للودائع الجارية إلى مجموع الودائع؛
- نسبة الودائع الجارية إلى حقوق الملكية.

المبحث الثالث:

تقويم أداء الائتمان المصرفي

يعد القطاع المصرفي من أكثر القطاعات استجابة للمتغيرات، سواءً الدولية منها أو المحلية، و تتمثل أهم تلك المتغيرات في: التطورات التكنولوجية، عالمية الأسواق المالية و التحرر من القيود (تحرير أسعار الفائدة و أسعار الخدمات المالية و المصرفية)، إزالة الحواجز التي كانت تقف أمام

المؤسسات المالية في توجيه أنشطتها نحو قطاعات معينة، بالإضافة إلى تطوير نظم إدارة مخاطر الإقراض¹.

و لقد عرفت الصناعة المصرفية تطورات ملحوظة بفضل ازدياد حدة التنافس الدولي على استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية و نتيجة التغيرات الجوهرية التي طرأت على الاقتصاد العالمي و التي كان من أبرزها ظهور الكيانات المصرفية العملاقة و التكتلات الاقتصادية العالمية و اتساع نشاط الشركات العالمية.

تبعاً لذلك سنقوم في هذا المبحث بدراسة تقويم أداء الائتمان المصرفي من خلال دراسة:
أولاً- تقويم التطور: وفيه سيتم التعرف على أهم التطورات و المراحل التي مر بها النظام المصرفي الفرنسي (الذي سيكون كعينة للدراسة في هذا المطلب) بصفة عامة و أداء الائتمان البنكي بصفة خاصة.

ثانياً- التقويم المقارن للأداء المصرفي: أين ستكون عينتا الدراسة دولتين أوربيتين عريقتين في مجال الصناعة المصرفية ألا وهما لكسمبورغ و ألمانيا.

ثالثاً- التقويم المعياري: و فيه سنتطرق إلى التنظيم البنكي العالمي و دراسة أهم المعايير الاحترازية التي عنيت بها المنظومة المصرفية العالمية مع التركيز على أهم الإصلاحات المقومة لمخاطر الائتمان البنكي.

المطلب الأول: تقويم تطور أداء الائتمان المصرفي

يرجع التنظيم الحاضر للنظام المصرفي الفرنسي إلى القرن التاسع عشر غداة إنشاء بنك فرنسا في الثامن عشر من شهر جانفي سنة 1800 من طرف قدماء مسيري صندوق الخصم (caisse d'escompte). في بادئ الأمر، كانت أصول البنك (بنك فرنسا) بالكامل ذات ملكية خاصة و تدار من طرف مجلس الوصاية (conseil de régence)، و بعد تحريض من "بونابارت" (Bonaparte)، الذي كان يرغب في امتلاك فرنسا لمؤسسة مشابهة لبنك انكلترا، حدث آنذاك تغيير سريع في القانون الأساسي للبنك (بنك فرنسا) حيث تم في عام 1803 الاحتكار التام للدولة على جميع الإصدارات النقدية، و على إثر أزمة 1806 ظهر تشريع جديد يقضي ببرد صلاحية البنك للدولة².

و لقد مر النظام المصرفي الفرنسي بفترات شهد خلالها تطورات كبيرة انعكست على الأداء المصرفي وعلى الصناعة البنكية في فرنسا، نرى من أبرزها الثلاث فترات التالية: 1941-1945، 1960-1970 و 1980-2000.

¹ وصاف سعيدي و وصاف عتيقة، الصناعة المصرفية والتحويلات العالمية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحويلات الاقتصادية واقع و تحديات خلال أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، مداخلات اليوم الثاني المحور الثاني: تحديات و متطلبات العصرنة، مخبر العولمة و اقتصاديات شمال إفريقيا، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية بجامعة الشلف، ص 297.
² Christian Descamps et Jacques Soichot, **Economie et gestion de la banque**, Ed. EMS, Paris, 2002, PP28-29.

1- النظام المصرفي لدى الخروج من الحرب (مرحلة 1941-1945):

إذا أردنا أن نعطي صورة مختصرة للتشريع البنكي في هذه الفترة فإنه يمكننا القول بأن الائتمان يخضع لرقابة الدولة و أن النظام المتبنى يقضى باختصاص المؤسسات، حيث أن رقابة الدولة تتم بوساطة البنك الفرنسي و المجلس الوطني للقرض (Conseil national de crédit) الذي يكمل سلطة التشريع و الاعتماد (le pouvoir de réglementation et d'agrément)¹. إذاً فإن النظام المصرفي الذي كان يطبع هذه الفترة هو نظام متخصص، ولقد جاء فيما بعد قانون 02 ديسمبر 1945 ليكرس تخصص النظام المصرفي و المالي على حد سواء. إجمالاً يمكن القول بأن النظام الذي تم إرساؤه هو نظام موجه يستجيب لهدف مزدوج: ينبغي ضمان حماية المودعين كما يليق مد الدولة بالوسائل لتمويل إعادة البناء و مراقبة التطور الاقتصادي².

أما فيما يخص أداء الائتمان المصرفي، فقد تميزت هذه المرحلة بضآلة معدلات النمو في النشاط المصرفي مقارنة مع مثيلاتها في المؤسسات الائتمانية الأخرى (كالأمريكية مثلاً)، الشيء الذي طبع مجمل النشاط المصرفي الأوروبي، كما أن حصة البنوك في إجمالي أصول و خصوم النظام الائتماني قد انخفضت³. ومن أسباب هذا الضعف نلاحظ بأن هناك مجموعة من العوامل و السياسات المتبعة التي طبعت هذه المرحلة (مرحلة الخروج من الحرب) نراها قد ساهمت إلى حد كبير في هذا الوضع، منها خروج فرنسا منهارة اقتصادياً بعد الحرب العالمية الثانية وحاجتها إلى تمويل معتبر لإنعاش اقتصادها، كما هو الحال بالنسبة لباقي الدول الأوروبية، ولا يتأتى لها ذلك دون أن يكون هناك تدخل قوي للدولة يكمن في إشراك ميزانية الدولة و الوساطة البنكية لتمويل الاقتصاد، الشيء الذي سعت إليه الدولة الفرنسية و حاولت تكريسه من خلال نهجها لسياسة مالية تسمح بالتوفيق ما بين مدخرات الأسر و استثمار المؤسسات من أجل إنعاش النمو الاقتصادي، وبإصدارها للقانون المؤرخ في الثاني من شهر ديسمبر لسنة 1945 و الذي تم بموجبه تأمين ثلاث أكبر بنوك الودائع الفرنسية و بنك فرنسا⁴ وفرض التخصص على مؤسسات الإقراض. إلا أن الشق الثاني من هذا القانون و المتمثل في الإفراط الكبير لتخصص نشاط البنوك كان كذلك سبب آخر أدى إلى كبح النشاط الائتماني و النمو الاقتصادي، حيث قاد ذلك إلى انفصال الأسواق و إحداث صعوبات في التمويل لبعض القطاعات كالقطاع العقاري⁵.

2- تطورات العشرية 1960-1970:

¹ Ibid., P34.

² Christian Descamps et Jacques Soichot, op.cit., P35.

³ مروان عpton ، مرجع سابق، ص 254.

⁴ Thomas Schneider, **Quel avenir pour les banques à actionnariat familial**, Mémoire soutenu en vue de l'obtention du DESS " Banques & Finances ", faculté de droit Université RENE DESCARTES (Paris V), 2003, PP15-16.

⁵ Christian Descamps et Jacques Soichot, op.cit., P36.

إن الهياكل المتبناة عام 1945 قد تكون مقنعة في سياق إعادة بناء الاقتصاد الوطني، إلا أنها كانت بمثابة الكابح للنمو الاقتصادي خاصة بعد سنوات 1960. إضافة إلى ذلك فإن الدولة ترغب في تحويل ثقل التمويلات التي تحملتها بصورة معتبرة أثناء مرحلة إعادة البناء إلى القطاع البنكي*، معنى ذلك محاولة دفع البنوك إلى لعب أدوارها بصفة كلية في عملية الوساطة المالية. في نفس الإطار، كانت السوق النقدية غير موجودة عملياً، حيث أن البنوك تلجأ لإعادة تمويلها إلى البنك المركزي بصفة نظامية، لذا جاءت المراسيم التنفيذية لـ 1966-1967 لتكون أولى الإجراءات المتخذة لتصحيح أخطاء النظام المصرفي¹.

إن قوانين «Debré» 1966 و 1967 (نسبة إلى وزير الاقتصاد و المالية Michel Debré) كانت بمثابة مبادرة لتحرير النظام المصرفي من التخصص، حيث أنها تعطي لبنوك الأعمال الحق في جمع الودائع تحت الطلب و لبنوك الودائع الحق في جمع موارد تفوق أجالها السنيتين و في منح قروض بكامل آجال الاستحقاق². إذاً فإننا بهذه المرحلة نشهد حركة تحرير البنوك من التخصص، حيث تمارس وظائف متعددة من أجل زيادة حجمها، مستفيدةً بذلك من آثار التوسع.

ما يميز الصناعة البنكية في عشرية السبعينيات هو مفهوم الزراعة الأحادية (monoculture) للمنتجات، أي أن مؤسسات الائتمان تعرض منتجات بسيطة و متعددة قليلاً³. مقارنةً بالمرحلة السابقة، هناك اختلاف في الوضع، و قد اتضحت معالم هذا التطور منذ بداية السبعينات حيث فاقت حصة البنوك في إجمالي النظام الائتماني (70%)، مما أدى إلى ارتفاع حصة البنوك في إجمالي أصول النظام الائتماني إلى (50-70%).

و على الرغم من الأزمات الخطيرة التي عرفتها فرنسا في السبعينات بسبب ارتفاع معدلات التضخم إلا أن النشاط المصرفي عرف نمواً ملحوظاً خلال هذه الفترة حيث تمكنت البنوك خلال عامين فقط من اجتياح الأزمة و استعادة نشاطها السابق⁴. و لقد تزايدت موارد البنوك على شكل مساعدات و قروض من الموازنة العامة لتشكّل أكثر من (30%) من موارد البنوك الحكومية و المشتركة في فرنسا، حيث يستخدم قسم هام من هذه الموارد في تقديم القروض الآجلة. إضافةً إلى هذا، فلقد لعبت البنوك دوراً هاماً في هذه الفترة من خلال استقطاب الأفراد و المؤسسات إلى إيداع أموالهم في البنوك، و ساعدها على تحقيق ذلك القوانين التي أصدرتها الدولة. كما أن البنوك التجارية لم تكتفي بتلقي الودائع بل ذهبت

* في منتصف سنوات 1960، كانت الدولة تتكفل بأربعة أخماس تمويل الاستثمارات.

¹ Ibid., P36.

² Philippe Narassiguin, op.cit, P72.

³ بخراز يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 168.

⁴ مروان عطون، مرجع سابق، ص 254.

إلى ما يسمى "خلق الودائع" من خلال عمليات الإقراض و الاستثمار التي تقوم بها في حدود ما تسمح به القوانين و الظروف الاقتصادية¹.

3- عشرون سنة من التحول 1980-2000:

تعتبر عشرية الثمانينات الفترة التي عرفت أهم التغييرات على المستوى التنظيمي و الوظيفي للنظام المصرفي و المالي في فرنسا. إلا أن هناك بعض الإصلاحات التي شرع بها في السبعينات سيواصل العمل بها و التوسع فيها في طريق تحرير النظام المالي.

بشكل مناقض لما مضى، تبتدئ هذه العشرية في فرنسا بتأميم البنوك بموجب قانون 11 فيفري 1982، استجابة للسياسة الليبرالية التي سبقت انتخاب الرئيس "فرنسوا ميثيرون" حيث تم تأميم 36 مؤسسة مصرفية تفوق الإيداعات فيها 1 مليار فرنك فرنسي (أي ما يقارب 150 مليون أورو)². وبهذا فتح مجال أوسع للدولة لتحديد مجدداً، من خلال قانون 02 جانفي 1984، تنظيم أسس النظام المصرفي الفرنسي و ترقية التجديدات المالية المهمة. هذه الإصلاحات عملت على انتقال النظام المالي الفرنسي من اقتصاد الاستدانة إلى اقتصاد السوق المالي.

و من أهم خصائص هذه الفترة هو تميزها بأمرين مهمين ألا وهما:
- نهاية المالية الموجهة (la fin de la finance administrée)، و
- إعادة التأسيس المصرفي (la refondation bancaire).

و كرد فعل لانخفاض مردوديتها، قامت المؤسسات بعد نهاية الثمانينات بالبحث عن مصادر جديدة للربح. البعض منها قام في ما بينه، محاصراً بحصته في السوق، بالاستثمار بصورة محفوفة بالمخاطر في القطاع العقاري و كذلك الاستثمار في الاقتصاديات الناهضة* les économies». « émergentes إن انشطار الفقاعة المضاربة في هذه الأسواق أحدث خسائر معتبرة أين أثر تكوين المؤنات « provisionnements » بصورة خطيرة في تحويل نتائج البنوك الفرنسية، هذا فضلاً عن الإعاقات التي شكلتها المستويات المرتفعة على وجه الخصوص لمصاريفها العامة.

المطلب الثاني: التقويم المقارن للأداء المصرفي

كما سبق لنا التقديم له في المبحث الثالث من الفصل الأول، سنقوم في هذا المطلب بإجراء دراسة مقارنة بين نظامين مصرفيين لدولتين أوروبيتين هما: لكسمبورغ و ألمانيا. يرجع سبب اختيار عينة الدراسة، هاتين الدولتين، إلى مدى التطور الذي وصل إليه في مجال الصناعة المصرفية إضافة إلى كون هذين البلدين ينتميان إلى منطقة واحدة « la zone euro »، وبالتالي يمكن لنا التلخص نوعاً ما

¹ مروان عpton، مرجع سابق، ص 256.

² Thomas Schneider, op.cit, P16.

* في فرنسا، زاد نمو القروض البنكية لمحترفي العقار بنسبة 173% ما بين 1988 و 1990، و بلغت الخسائر في هذا القطاع 400 مليار فرنك فرنسي في الفترة الممتدة ما بين 1990 و 1997.

من بعض العوامل الخارجية المؤثرة على الأداء وذلك لإطفاء صفة الموضوعية على هذه الدراسة المقارنة. سنركز دراستنا في هذا الإطار على أداء و مميزات القطاع البنكي لكلتا الدولتين مع إبراز أوجه التشابه و إظهار الاختلاف الكائن بينهما.

1- النظام البنكي للكسمبورغ:

يخضع النظام البنكي و المالي للكسمبورغ في ضبطه و تنظيمه إلى مجلس مراقبة القطاع المالي (CSSF) الذي تم إنشاؤه حديثاً (في 1998/12/23)، حيث يعتبر هذا الأخير نتاج تطور مؤسساتي. فمذ أكثر من ثلاثين سنة، شرعت لكسمبورغ في تطبيق مجموعة من الإصلاحات التشريعية بهدف تأطير و مراقبة النظام البنكي و المالي، حيث كيفت إطارها القانوني وفقاً للتطورات الداخلية و الأوروبية¹.

1.1- التطور المؤسساتي: لقد سبق إنشاء مجلس مراقبة القطاع المالي (CSSF) تنظيمين أنشأ

سنتي 1945 و 1983. في السابع عشر من شهر أكتوبر لسنة 1945 كان إنشاء وظيفة المراقبة البنكية تحت اسم "محافظ مراقبة البنوك". و في 20 ماي من سنة 1983 كان إنشاء المجمع النقدي للكسمبورغ الذي استأنف مهام محافظ مراقبة البنوك؛ و في الفاتح جوان من عام 1998 أصبح المجمع النقدي البنك المركزي للكسمبورغ.

يتألف (CSSF) من ست مصالح: مراقبة البنوك، مراقبة تنظيمات التوظيف الجماعي، مراقبة أنشطة الاستثمار، الإدارة و المالية، أنظمة الإعلام، و الأمانة العامة².

2.1- مميزات القطاع البنكي للكسمبورغ: فيما يتعلق بالحقوق البنكية للكسمبورغ، هناك ثلاث

أنواع من التراخيص البنكية: الأول ينظم نشاط البنك الشامل و يتعلق الأمر بـ 174 مؤسسة لغاية 31 ديسمبر 2002؛ الثاني ينظم نشاط بنك إصدار كتابات الرهن و يتعلق الأمر بثلاث مؤسسات فقط؛ الثالث ينظم نشاط إصدار وسائل الدفع الإلكترونية و لا توجد أي مؤسسة لها هذا التنظيم لغاية تاريخ 31 ديسمبر 2002.

فيما يخص البنوك الشاملة يمكن لنا أن نميز ثلاث أصناف تبعاً لنظامها القانوني و أصولها الجغرافية: بنوك ذات حقوق لكسمبورغية و يقدر عددها بـ 119 بنك حتى تاريخ (2002/12/31)، فروع البنوك التي تنتسب إلى إحدى الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي و التي يقدر عددها بـ 48 فرع لغاية (2002/12/31) و فروع البنوك التي تنتسب إلى الدول غير الأعضاء في الاتحاد الأوروبي حيث يقدر عددها بـ 7 فروع إلى غاية تاريخ (2002/12/31).

إن تطور شبكات الوكالة يبين الميل نحو تخفيض عدد الوكالات البنكية و هذا منذ سنوات التسعينات، فبعدما كان يقدر عدد الوكالات بـ 262، سنة 1994، بالنسبة لـ 11 بنك انخفضت ليصبح

¹ Philippe Narassiguin, Monnaie: Banques et banques centrales dans la zone euro, op.cit, P98.

² Ibid., PP98-99.

عددها 207، سنة 2002، بالنسبة لـ 8 بنوك. هذا التقليل يعكس الاتجاه نحو تركيز القطاع البنكي. كما أن تعداد عمال البنوك قدر بـ 23300 عامل في 2002/12/31 مسجلاً انخفاضاً يقدر بـ 2,35% مقارنة بسنة 2001. قدرت الديون على مؤسسات الائتمان و على العملاء، على التوالي، بـ 342,6 و 127,2 مليار أورو في 2002. كما بلغ مبلغ القيم المنقولة ذات العائد الثابت لمؤسسات الائتمان بـ 149,7 مليار أورو، فيما كان مبلغ القيم المنقولة ذات العائد المتغير ضعيف جداً حيث قدر بـ 4,3 مليار أورو فقط. بينما بلغت الديون تجاه مؤسسات الائتمان (القروض) و تجاه العملاء (الإيداعات) على التوالي: 311,6 و 210,5 مليار أورو.

إجمالاً، سجل النشاط البنكي للكسمبورغ انخفاضاً في 2002، غير أن المكانة المالية للكسمبورغ تعرف بتميزها بعدد و مبلغ جد مرتفع لتنظيمات التوظيف الجماعي « OPC »، فهذا هو ميدان التخصص للكسمبورغ. إن التشريع فيما يخص « les OPC » دقيق و مفصل جداً. عدد « les OPC » يقارب حالياً 2000، و تقدر قيمة أصولها الصافية خلال سنة 2002 بـ 844,5 مليار أورو. من أهم متعهدي « les OPC » في لكسمبورغ، حسب أحدث المعطيات (2003/03/31)، سويسرا (24,6%) و الولايات المتحدة الأمريكية (18,1%). لقد سجل خلال العشر سنوات (1991-2000) تضاعف عدد « OPC » فيما تضاعفت أصولها الصافية إلى أربعة مرات¹.

2- النظام البنكي لألمانيا:

سنركز دراستنا بالنسبة لهذا النظام في بحث أداء و مميزات النظام البنكي الألماني و آفاق تطور هذا الأخير دون التطرق إلى الجانب التشريعي الذي يعتبر متشابه من بلد لآخر.

1.2- أداء كبريات المصارف الألمانية: يعتبر النظام البنكي الألماني من بين أهم الأنظمة

المصرفية في أوروبا بالرغم من كونه في أزمة.

للنظام المصرفي الألماني الميزات التالية²:

• حصة الفوائد في الناتج البنكي الصافي « PNB » ضعيفة مقارنةً بالدول الأوروبية الأخرى باستثناء فرنسا، حيث تمثل 40% في سنة 2001، في حين نجدها تفوق 50% في الدول الأوروبية الأخرى.

• مصاريف الهيكلية هي الأكثر ارتفاعاً في أوروبا. في الواقع إن معامل الاستغلال للبنوك الألمانية، الذي يمثل محصلة مصاريف الهيكلية على « PNB »، يقدر بـ 80,3% بالنسبة لسنة 2001.

• يعتبر معدل المردودية لرؤوس الأموال الخاصة ضعيف جداً: 1,3% سنة 2001، في حين يفوق 10% في معظم البلدان الأوروبية.

¹ Ibid., PP100-101.

² Ibid., PP104-106.

حسب تقرير جمعية البنوك الألمانية فإن الصناعة البنكية الألمانية عرفت أزمة هيكلية، حيث أن أسباب هذه الأزمة متعددة و يكمن أهمها في:

- تصاعد المنافسة ما بين البنوك، مع غزو تكنولوجيا الإعلام الجديدة، الأمر الذي أضعف العلاقة التقليدية ما بين البنوك و عملائها، فكانت النتيجة احتدام المنافسة ما بين البنوك.
 - التنوع في توظيف الأموال بالنسبة للمدخرين الألمان من خلال قيامهم بالاستثمار في منتجات التأمين أو في أسواق رؤوس الأموال.
 - لجوء الشركات الألمانية بصفة متزايدة إلى أسواق رؤوس الأموال من أجل تمويل أنشطتها.
- كل هذه الأسباب أدت إلى تردي النتائج المالية للبنوك الألمانية، و بعد ذلك جاءت أسباب أخرى لتضاف إلى هذه الأسباب:

- غياب الحجم الأدنى الأمتثل بالنسبة للعديد من البنوك بالرغم من تزايد عدد عمليات الاندماج و اتفاقات الشراكة منذ عشر سنوات.
- الهيكلة ذاتها للنظام البنكي الألماني المشكلة من بنوك تجارية خاصة، بنوك تابعة للقطاع العام و بنوك مشتركة، الشيء الذي قلل من إمكانيات الشراكة و الاندماج ما بين هذه الأصناف الثلاثة من البنوك. في الواقع، إلى غاية الوقت الحاضر، فإن اتفاقات الشراكة أو الاندماج التي حدثت تمت على المستوى الداخلي، حتى بالنسبة لهذه الأصناف الثلاثة.

و لقد تولد لدى المتعاملون العموميين أو الخواص شعور بوجود الشروع في إصلاحات عميقة بغية إعادة إحياء النظام المصرفي و لوضع ألمانيا في مكانة مالية من الدرجة الأولى.

2.2- مميزات النظام المصرفي الألماني: تعتبر بنية الأصول مختلفة جداً، حسب طبيعة البنك.

يحسب حجم القروض و الإيداعات و الأوراق المالية بالنسبة لإجمالي ميزانية البنوك و المؤسسات المالية. سنشير بالنسبة لكل صنف من البنوك أو المؤسسات المالية إلى حجم هذه المراكز الكبرى الثلاث بالنسبة لإجمالي ميزانياتها¹:

- أصول البنوك التجارية موزعة كالتالي: 28,8 % قروض ما بين البنوك، 42 % قروض للمتعاملين غير الماليين و 15,2 % حيازة أوراق مالية.
- أصول البنوك الجهوية موزعة بالصفة التالية: 40,7 % قروض ما بين البنوك، 36,2 % قروض للمتعاملين غير الماليين و 16,2 % حيازة أوراق مالية.
- أصول صناديق الادخار تتشكل من: 8,9 % قروض ما بين البنوك، 60,6 % قروض للمتعاملين غير الماليين و 24,4 % حيازة أوراق مالية.

¹ Ibid., PP106-107.

- أصول بنوك الشراكة مشابهة لأصول صناديق الادخار: 12,2 % قروض ما بين البنوك، 60,8 % قروض للمتعاملين غير الماليين و 20,2 % حيازة أوراق مالية.
- أصول بنوك القرض العقاري هي الأخرى مقارنة لأصول نظيراتها من صناديق الادخار و بنوك الشراكة: 16,8 % قروض ما بين البنوك، 60,5 % قروض للمتعاملين غير الماليين و 19,8 % حيازة أوراق مالية.

بناءً على هذه المعطيات فإنه يمكن استخلاص المعلومات التالية:

- تعتبر البنوك الجهوية و البنوك التجارية نشطة جداً على مستوى سوق إعادة التمويل ما بين البنوك، في حين أن المؤسسات المالية الأخرى أقل نشاطاً بكثير في هذا الجانب، و يعود ذلك إلى وزنها في جمع الودائع.
- إن انتقالية الأصول البنكية يعتبر فيما بعد معطى بنيوي. حجم حيازة الأوراق المالية بالنسبة لإجمالي الميزانيات ينتقل من 15,2 % على الأقل (البنوك التجارية) إلى 24,4 % على الأكثر (صناديق الادخار).
- مقارنة مع إجمالي أصولها، صناديق الادخار و بنوك الشراكة تعمل على حيازة الأوراق المالية بحجم أكبر نوعاً ما مقارنة مع باقي البنوك الأخرى أو المؤسسات المالية. أكثر من ثلثي هذه الأوراق المالية يمثل سندات مصدرة من طرف البنوك، لاسيما البنوك الجهوية و المؤسسات المركزية التعاونية.

3- مقارنة النظام البنكي لكسمبورغ بالنظام البنكي الألماني:

يعتبر النظام البنكي لكسمبورغ نظام حديث و متطور و ذو أداء عالي، يخضع في تنظيمه لمجلس مستقل (مجلس مراقبة القطاع المالي)، كما أن إطاره القانوني دقيق جداً بحيث ينظم، إضافة إلى نشاط البنوك، تنظيمات التوظيف الجماعي « OPC ».

تعتبر الوظيفة البنكية قوية في لكسمبورغ قياساً بالحجم المهم للقروض الموزعة على العملاء و الإيداعات المحققة.

يتميز النظام البنكي لكسمبورغ ببعض الخصوصيات و التي من أهمها: النشاط القوي للمؤسسات على مستوى سوق القيم المنقولة، بالمقابل فإن المكانة المالية مستخدمة أكثر في مجال تنظيمات التوظيف « OPC ».

كما تتميز لكسمبورغ بالاستيطان القوي للبنوك الأجنبية مما يعطي لهذا البلد ديناميكية عالية، سواءً من الجانب الوظيفي أو سواءً من ناحية التجديدات المالية.

فيما يخص الصناعة المصرفية الألمانية، يعتبر النظام البنكي الألماني من بين أهم الأنظمة البنكية في أوروبا التي تعرف بحجم تعاملاتها المصرفية الكبير، سواءً من خلال الحجم المهم للقروض الموزعة للعملاء أو من خلال الحجم المعتبر للإيداعات المحققة. إلا أن هذا الحجم من التعاملات المصرفية لا يعكس بالضرورة الأداء الجيد للنظام المصرفي الألماني كونه يعاني من أزمة هيكلية خانقة انعكست على أداء كبريات البنوك و المؤسسات المالية.

على عكس النظام البنكي للكسمبورغ الذي يعرف بنشاطه القوي على مستوى سوق القيم المنقولة و استخداماته الواسعة في مجال تنظيمات التوظيف الجماعي، فإن النظام البنكي الألماني يعرف بنشاطه الكبير على مستوى سوق إعادة التمويل ما بين البنوك و بنشاطه الواسع في مجال توزيع القروض للمتعاملين غير الماليين إضافة إلى حيازة الأوراق المالية.

يتميز النظام المصرفي الألماني بضعفه في مجال استقطاب البنوك الأجنبية الأمر الذي أثر سلباً على مستوى الأداء المصرفي، كون استفادة البنوك العمومية الألمانية من الدعم و الضمانات التي تمنحها الدولة إياها لا يدع مجال للمنافسة العادلة في مجال الصناعة البنكية، و هو عكس ما يتمتع به النظام المصرفي للكسمبورغ.

على عكس النظام المصرفي للكسمبورغ، تعاني ألمانيا في مجال الصناعة البنكية من ارتفاع كبير جداً لتكاليف التسيير و المؤونات من أجل الأخطار، العاملان اللذان خفضا من حصة الفوائد في الناتج البنكي الصافي و أضعفا معدل المردودية لرؤوس الأموال الخاصة لديها، مما يجعل هذين العاملين من بين أهم العوامل المؤثرة على أداء النظام المصرفي الألماني.

المطلب الثالث: التقويم المعياري للأداء المصرفي

تواجه البنوك و المؤسسات المالية العديد من المخاطر التي من شأنها أن تحدث أزمات متفاوتة الخطورة، على حسب درجة و نوع الخطر، سواء بالنسبة لمؤسسات الائتمان كمرحلة أولى أو قد يتعدى ذلك إلى الاقتصاد ككل (على حسب حجم البنك، حجم تعاملات و درجة إفلاسه ..) كمرحلة ثانية. هناك خمس أنواع على الأقل من المخاطر التي يمكن لمؤسسات الائتمان مواجهتها: خطر الائتمان، وهو يشكل الخطر الأساسي الذي تتعرض له مؤسسات الائتمان حيث يعتبر أول المخاطر التي شددت انتباه لجنة بازل؛ ثم يأتي خطر السوق، خطر السيولة، خطر التشغيل و الخطر القانوني. للحد من هذه المخاطر، جاءت التشريعات البنكية بهدف رفع الاستقرار و الأمن لدى الأنظمة المالية من خلال إصدار معايير احترازية تطبق على المؤسسات الائتمانية و من خلال القيام بأعمال رقابة مسبقة لتقاضي وقوع الأزمات.

1. تطور التنظيم البنكي العالمي:

لا يمكن فصل مشكلة التنظيم البنكي « la réglementation bancaire » في سياقها عن تلك التطورات التي حدثت في الأنظمة المالية، حيث يعتبر مثلاً تطور المتطلبات التنظيمية تجاه البنوك في الولايات المتحدة محصلة إثبات حالة التفهيم المنتظم لمستوى رأس المال، مما جعل مسألة دعم متانة النظام المصرفي الأمريكي و حماية الإيداعات البنكية رهان حقيقي لمواجهة هذا التفهيم¹.

إن التنظيمات الوطنية تتبع تقليدياً ثلاثة أهداف: حماية المودعين (ضد خطر الإفلاس)؛ أمن أنظمة الدفع؛ الوقاية من الخطر النظامي (خطر أن يعم العجز البنكي باقي المتعاملين و يؤدي إلى عرقلة النظام)؛ إلا أن فحوى التنظيمات العالمية هو البحث عن ترقية قواعد الأمان التي تطبق على المستوى العالمي على أن يكون هناك اهتمام مزدوج: الوقاية من الخطر النظامي لنظام مالي عالمي، أكثر فأكثر شمولاً، و تناسق شروط المنافسة ما بين البنوك. يعتبر الحل في هذه الحالة مركب، لأنه من الواضح بأن كل البنوك لا تضع حيز التنفيذ إستراتيجية موحدة و ليس لديها فضلاً عن ذلك أدوات و تقنيات متجانسة للتحكم في مخاطرها على مستوى الاقتصاد الجزئي خاصة فيما يتعلق بالائتمان.

تم إنشاء لجنة بازل سنة 1974 على إثر الاضطراب الخطير الذي وقع على مستوى سوق الصرف و القطاعات البنكية (إفلاس بنك Herstatt سنة 1974) من قبل محافظي البنوك المركزية لمجموعة G 10* على ألا تكون هناك سلطة فوق دولية**. وفي هذا الصدد، عرضت لجنة بازل توصيات تطبق على بنوك G 10 التي تنشط على المستوى العالمي، حيث يتم تطبيق هذه المعايير من قبل سلطات المراقبة الوطنية².

جاءت اتفاقية بازل حول كفاية رأس المال لشهر جويلية 1988 كرد فعل على تصاعد المخاطر و تدهور رؤوس أموال البنوك الأساسية العالمية³، كما تم تصميم اتفاقية بازل لـ 1988 استناداً على منهج بسيط و معياري، كإطار موجه للتطوير مع الوقت، حيث كانت هذه الاتفاقية محل العديد من التعديلات المتتالية التي عكست في كل مرة الحاجة إلى تقوية الإطار الاحترازي استجابة لمجموعة من التحولات و حتى الأزمات أو الاختلالات القاهرة، و كان التعديل الأكثر اهتماماً ذلك الذي ورد سنة 1996 بغرض إدماج مخاطر السوق. لقد أحاطت اتفاقية 1988 خطر الائتمان من خلال احترام نسبة

¹ ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, **le risque de crédit**, 2^{ème} édition, Ed DUNOD, Paris, 2003, PPP175-176-178.

* حالياً هناك 13 دولة: الولايات المتحدة، كندا، فرنسا، ألمانيا، المملكة المتحدة، إيطاليا، بلجيكا، هولندا، لكسمبورغ، اليابان، السويد، سويسرا و إسبانيا.

** حالة سلطة يحق لها اتخاذ قرارات تلزم مباشرة عدة دول دون مراعاة السيادة الوطنية العادية لكل منها.

² Ibid., P173.

³ ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, **Economie Financière**, Ed DUNOD, Paris, 1999, P24.

وحيدة و بسيطة عرفت بنسبة "كوك"*** « le ratio Cooke »، حيث تتيح هذه الأخيرة منهج كمي مباشر و سريع لكنه أيضاً تقريبي و محدود.

في نفس سياق اتفاقية 1988، جاءت بازل 2 « Bâle II » استجابة للحاجة الماسة إلى تكييف الإطار التنظيمي المطبق على خطر الائتمان، و في مجال سريع التطور استطاعت لجنة بازل إدماج أحدث التطورات المنهجية الخاصة بخطر الائتمان، حتى و إن كانت التأمّلات التي انصبت حول الأحكام التشريعية نفسها¹.

2. التقويم المعياري في ظل اتفاقية « Bâle 1988 »:

يعتبر خطر الائتمان أو خطر العجز عن سداد القروض من أقدم المخاطر، و لا يزال يشكل حتى الآن الخطر الرئيسي بالنسبة للبنوك. خلال سنوات الثمانينات عرف خطر الائتمان ارتفاعاً قوياً بسبب تصاعد حدة عوامل مختلفة:

- الارتفاع القوي لإفلاس الشركات بعد الصدمتين البترولييتين.
 - ارتفاع مخاطر البلدان « risques payes » و أزمة المديونية للدول التي هي في طريق النمو.
- لمجابهة ارتفاع خطر الائتمان، بدأ النظام المصرفي و المالي هشاً كما شهد على ذلك عودة حالات العجز و الإفلاس لكبريات البنوك التي لم تكن معروفة منذ سنوات 1930 Continental « Illinois 1984, banques texanes à partir de 1985 » و عودة ظهور الأزمات المالية « Krach boursier de 1987 et crises spéculatives sur les marchés des changes» حيث برزت هذه الهشاشة من خلال الضعف النسبي لقيم الأموال الخاصة للبنوك، خاصة البنوك العالمية الكبرى الأكثر إقحاماً في العمليات التي تنطوي على المخاطر الأكثر ارتفاعاً.
- إن هذه الأحداث و التهديدات حول استقرار النظام المصرفي و المالي حملت لجنة التنظيم البنكي (لجنة بازل) على تقديم اقتراح للمنظومة المصرفية يحمل في طياته اتفاقية حول الحدود الدنيا لمتطلبات رأس المال التي سيجري تطبيقها على البنوك العالمية². ارتكزت اتفاقية 1988 على خطر الائتمان،

*** نسبة إلى وزير المالية البلجيكي روبرت كوك الذي ترأس اللجنة.

¹ ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, *le risque de crédit*, op.cit, P174.

² Michel DIETSCH et Joël PETEY, *Mesure et gestion du risque de crédit dans les institutions financières*, Ed REVUE BANQUE, Paris, 2003, P15.

حيث فرض بموجبها على البنوك الدولية التابعة لمجموعة G 10 رأس مال نظامي يساوي على الأقل 8 % من حجم الأصول المرجحة بالخطر¹ « le ratio Cooke ».

1.2- تقويم مخاطر الائتمان في ظل إصلاح نسبة "كوك":

بعد الاقتراح الذي قام به منظمو البنوك الأمريكية في عام 1986 و الذي يقضي بفرض حد أدنى من رأس المال على البنوك الأمريكية لمواجهة مخاطر الأصول البنكية، جاء الاتفاق الأول للجنة بازل سنة 1988 و الذي تم بموجبه وضع نسبة للقدرة على الوفاء سميت بنسبة "كوك".

إن تفرد الأحكام التنظيمية للجنة "بازل 1988" يكمن في إدخال ثلاث ركائز رئيسية تدعم الجمع ما بين المراقبة الداخلية و الخارجية للمخاطر و بين المعايير الكمية و النوعية لتسيير هذه الأخيرة: 1- حدود دنيا جديدة لمتطلبات رأس المال 2- إجراءات مراقبة احترازية معززة 3- انضباط فعال للسوق.

تهدف الركيزة الكمية إلى تعزيز الفعالية و الملائمة أو احترازية مختلف مقاييس المخاطر. في الواقع، إذا كان منطق حساب المتطلبات الدنيا لرأس المال باق في الأساس نفسه، هذا يعني أن هناك علاقة ما بين رؤوس الأموال الخاصة و التعرض للمخاطر الشيء الذي يجسده معيار "كوك" من خلال العلاقة التي تربط ما بين رأس المال و الموجودات التي تحمل مخاطر².

في الحقيقة، إن الهدف من معيار "كوك" هو تحسين أمن الأنظمة المصرفية و هذا من خلال تشكيل فكرة تقضي بضرورة احترام البنوك الدولية بصفة دائمة لنسبة تربط ما بين رؤوس أموالها و مخاطرها، على نحو يتم فيه توقي مخاطر عدم القدرة على الوفاء المتأتية من أنشطتها الجارية، بزيادة هامش من الأمان³.

وبالرغم من تفاوت البنود بين الدول خاصة فيما يتعلق بمكونات رأس المال، إلا أن اتفاقية 1988 التي يندرج تحتها معيار "كوك" تضمنت عدة عناصر هامة هي كالاتي:

أولاً: يرتبط الحد الأدنى من رأس المال المطلوب لبنك ما بصيغة المخاطرة الائتمانية التي قد يتعرض لها وفقاً لتركيبه أصوله، فكلما زادت مخاطر الائتمان كلما زاد رأس المال المطلوب.

ثانياً: تعتبر حقوق ملكية المساهمين أكثر أنواع رأس المال أهمية، لذا فإنه يتعين على كل بنك أن يعمل بحد أدنى من حقوق الملكية على أساس مقدار مخاطر الائتمان.

ثالثاً: حددت النسبة الدنيا لرأس المال المطلوب بـ 8 % لإجمالي رأس المال.

¹ ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, *le risque de crédit*, op.cit, P178.

² Yasmine BENNANI HASSAN, *les modèles internes dans l'évaluation du risque de crédit*, Mémoire soutenu en vue de l'obtention du DESS "Banques & Finances", faculté de droit Université RENE DESCARTES (Paris V), 2001, P12.

³ Sandra MEZIANE, *La réforme du ratio cooke*, Mémoire soutenu en vue de l'obtention du DESS "Banques & Finances", faculté de droit Université RENE DESCARTES (Paris V), 2000, P13.

رابعاً: وُحِدَت متطلبات رأس المال على مستوى الدول تقريباً قصد القضاء على الميزات التنافسية التي قد تحصل عليها بنوك في دول قد لا تحصل عليها بنوك أخرى في دول أخرى بسبب الفروق التنظيمية أو المحاسبية¹.

أخيراً: أعطت لجنة "بازل" للمخاطر أوزاناً خمسة (صفر %، 10%، 20%، 50%، 100%)، و أوصت بأوزان محددة لمخاطر بعض الأصول وتركت المجال مفتوحاً للسلطات النقدية في اختيار الوزن المناسب لمخاطر البعض الآخر².

2.2- مزايا اتفاقية "بازل 1988":

من أهم مزايا هذه الاتفاقية³:

- الربط بين متطلبات رأس المال والأخطار الناتجة عن النشاط المصرفي.
- توحيد قواعد المنافسة على أساس دولي.
- توحيد طرق الرقابة المصرفية.

3.2- نقاط الضعف لاتفاقية بازل 1988:

- غياب الأساس الاقتصادي في اختيار مستوى 8 %.
- يتم تحديد أصناف الخطر بصورة كيفية دون ارتباط مباشر مع مستوى الخطر الحقيقي؛
- مقاييس جد ثابتة « statique » لا يمكنها أن تكون مربوطة مباشرة بقياس عدم القدرة على الوفاء للبنك؛
- غياب تجزئة مخاطر الائتمان حسب درجة الأسبقية، مستوى النضج؛
- غياب الأخذ بعين الاعتبار للأثر الإيجابي المرتبط بالتنوع « la diversification »؛⁴
- لا تعالج إلا مخاطر الائتمان و تهمل المخاطر الأخرى (مخاطر السوق، مخاطر الصرف، مخاطر سعر الفائدة...).

- مقارنة ما يمتلكه المصرف من رأس المال مع الناتج، فإذا كان 8% فأكثر فالنسبة مقبولة أما إذا كان أقل من 8% فالنسبة غير مقبولة ويجب على المصرف إما أن يزيد من رأسماله أو يقلل من

¹ طارق عبد العال حماد، التطورات العالمية و انعكاساتها على أعمال البنوك - سلسلة البنوك التجارية - "قضايا معاصرة"، الدار الجامعية، القاهرة، 2001، الجزء الأول، ص ص 59-60.

² الطيب لحبلج، كفاية رأس المال المصرفي على ضوء توصيات لجنة بال، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الأول حول المنظومة المصرفية في الألفية الثالثة: مناقشة - مخاطر - تقنيات يومي 6 و 7 جوان 2005، كلية علوم التسيير جامعة جيجل، ص 16.

³ المرجع السابق، ص 16.

⁴ ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, le risque de crédit, op.cit, P179.

المبالغ الموجهة نحو التوظيفات ذات المخاطر العالية ويكتفي بالتوظيفات في البنود التي تحمل مخاطر أقل وهي بالطبع البنود التي تكون ربحيتها أقل¹.

3. التقويم المعياري في ظل الاتفاقية الجديدة « Bâle II »:

تم إعداد المشروع الجديد لاتفاقية بازل كي يتيح الخروج من دائرة: "معيار واحد لكل و لكل الالتزامات"².

لا يكفي اليوم إرغام البنوك على الاحتفاظ بمستوى أدنى من رؤوس الأموال الخاصة، بل ينبغي الارتقاء و الوصول إلى أحسن تسيير للخطر البنكي و ذلك بإتباع الأهداف التالية:

• حث البنوك على وضع حيز الاستعمال تسيير فاعل لمخاطرها مع التزود بأدوات القياس و المراقبة المناسبتين؛

• تقليص تكاليف العجز أو الإفلاسات البنكية، وذلك بإتاحة الفرصة أمام البنوك كي تلعب دورها الاقتصادي و الاجتماعي الأساسي، الذي يتمثل في توفير قروض لمقترضين تشوبهم درجة من المخاطرة و أين تكون الوضعية معقدة للتحليل.

• خفض التكاليف لصالح المجتمع "الشبكة الاجتماعية"

• تحديد المبلغ الأدنى لرؤوس الأموال الخاصة البنكية.

لأجل هذا طرحت لجنة بازل، في جوان 1999، أول استشارة أمام البنوك تبعت، في جانفي 2001، بوثيقة استشارية جديدة « BIS, 2001 » تضع أسس إصلاح معيار رأس المال³.

يهدف الإطار الجديد لاتفاقية بازل إلى تفضيل أحسن ملائمة لرؤوس الأموال الخاصة بالمقارنة مع المخاطر، على نحو يتم فيه ضمان توفر رؤوس أموال كافية داخل النظام البنكي.

في سياق الاتفاقية الجديدة « Bâle II » فإن متطلبات رؤوس الأموال الخاصة فيما يتعلق بخطر الائتمان سيتم على وجه الخصوص تعديلها حسب الطرق التي تستخدمها البنوك الأكثر حيطة حالياً من أجل حساب رأس المال الاقتصادي الواجب الاحتفاظ به بالنسبة لحافظات القروض لديها. يرتبط خطر الائتمان ارتباطاً قوياً بالدورة الاقتصادية، لذا ينبغي مع ذلك اختبار في أي ظرف تكون رؤوس الأموال المطلوبة من البنوك نفسها قابلة لتسجيل متغيرات دورية.

تستند الاتفاقية الجديدة « Bâle II » على ثلاث ركائز: الركيزة الأولى مركبة من سلسلة من القواعد المحسنة لحساب المتطلبات الدنيا لرأس المال، تدمج التطورات المحققة في مجال قياس المخاطر من خلاصة الاتفاقية الأولى « Bâle I ». الركيزة الثانية تتوقع نسق للمراقبة الاحترازية لملائمة رؤوس

¹ الطيب لحيلج، مرجع سابق، ص 17.

² ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, *le risque de crédit*, op.cit, P181.

³ Michel DIETSCH et Joël PETEY, op.cit, P17.

الأموال الخاصة للبنوك؛ بينما تفرض الركيمة الثالثة قواعد للاتصالات المالية موجهة لتبسيط التقويم العمومي لهذه المراجع.

تحدد الركائز الثلاث مستوى رؤوس الأموال المحتفظ بها من قبل البنوك. الركيمة الأولى لـ "بازل2" تهدف أساساً إلى تنمية حساسية رؤوس الأموال الخاصة للمخاطر المشاركة لبعض أصناف الأصول المالية (خطر الائتمان على وجه الخصوص). لهذه الغاية فإن الاتفاقية الجديدة تقدم للبنوك منهجين ممكنين لحساب رؤوس أموالها النظامية: منهج معياري « *approche standardisée* » و منهج يستند على المراقبة (التأشير) الداخلية « *notations internes NI* ». هذه الأخيرة تنقسم بدورها إلى طريقتين تسميان: "تأشير داخلي بسيط" و "تأشير داخلي مركب". واحد من بين المفاهيم الرئيسية لمنهج التأشير الداخلي المركب لـ "بازل 2" هو اللجوء إلى نموذج القيمة المعرضة للخطر « *valeur exposée au risque VaR* » لتحديد مستوى أدنى من رؤوس الأموال الخاصة و من المؤونات المخصصة لخسائر البنوك. المؤسسات التي ستتجيب لمعايير دقيقة سيسمح لها باستخدام تقديراتها الخاصة في وضع ثوابت هذا النموذج.

إذا كان خطر الائتمان الذي تتعرض له البنوك ذو طبيعة دورية « *cyclique* » فإنه لمن المعقول أن تكون المتطلبات الدنيا لرؤوس الأموال الخاصة المحسوبة بالاستعانة بالنموذج « *VaR* » نفسها كذلك.

ينبغي الإشارة إلى أن نموذج "بازل2" يقيم فارقاً ما بين الخسائر المتوقعة (ينظر إليها كمعدل) و الخسائر الغير منتظرة (تترجم كقيم عظمى). ينبغي على البنوك تخصيص مؤونات فيما يتعلق بالخسائر المتوقعة (أو الاحتفاظ بالأموال الخاصة لتغطية النقص للاستفادة) و الاحتفاظ بالأموال الخاصة لأجل الخسائر الغير منتظرة.

نستنتج من هذا التحليل الذي يتمحور حول نتائج الركيمة الأولى لـ "بازل2" بأنه ينبغي على البنوك أن تُقيم بعناية النموذج الذي ستستخدمه لحساب الأموال الخاصة النظامية حسب منهج NI. تطبيقياً، فإن الركيمة الثانية و الثالثة لـ "بازل2" لهما بالمقابل أثر حول الأموال الخاصة المحتفظ بها فعلياً من قبل البنوك¹.

كخلاصة، يمكن القول بأن "بازل2" قامت بنقل التنظيم البنكي من المتطلبات المعيارية إلى النظام الذاتي « *autodiscipline* » التنافسي الذي أصبح مفروضاً من قبل الأسواق المالية. نظراً لهذا، فإن "بازل2" سيكون لها بالتأكيد نتائج مهمة حول الخريطة البنكية العالمية، مساهمة في إعادة رسم حدود مختلف المتعاملين.

¹ Accord de Bâle II, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 3, Mars 2005, P5.

هذا التنظيم يمكن له إذن المضي إلى ما وراء تصفية « affinage » مقاييس الخطر، بدون أثر إستراتيجي حقيقي. كما ينبغي لهذا التنظيم من جهة أخرى أن يكون له بعد في سياق أكثر عموماً للعلاقة التي هي في أوج التطور مابين البنوك و الأسواق المالية¹.

خلاصة الفصل:

يعتبر الائتمان من أكثر الأدوات المصرفية أهمية، نظراً لأهمية آثاره، الإيجابية منها أو السلبية، على مستوى البنك ثم على مستوى الاقتصاد ككل، حيث تتوقف هذه الآثار على حسن أو سوء استخدامه. و بالائتمان تكتسب البنوك دور الوساطة المالية في الاقتصاد. كما يعد الائتمان شكلاً من أشكال الاستثمار المصرفي الأكثر مردودية للبنك لأنه يحتل الجزء الأهم من المحفظة الاستثمارية للبنك. أما بالنسبة للاقتصاد فهو يشكل الوظيفة الحيوية التي من خلالها يتم توفير فرص الاستثمار المربحة عن طريق تمويل المشاريع الإنتاجية.

لأجل ذلك، فإنه يتعين على المؤسسات المانحة للائتمان اعتماد قياس و تقييم كفاءة الأداء كي يتاح لها إمكانية تحديد الانحرافات و تحديد أسبابها و كيفية معالجتها و كذا رسم السياسات المناسبة لتحسين مستوى الأداء، و ذلك بالاستناد على المؤشرات القياسية و المؤشرات النوعية و الكمية التي توضح مدى نجاح المصرف في تحقيق الأهداف المرجوة من ممارسة هذه الوظيفة أو ذاك النشاط. كما يتعين على السلطات النقدية و المالية أن تعير الائتمان بالغ الاهتمام و أن تسهر على حسن توجيه مساره خشية الإفراط فيه في الظروف الغير مستقرة، أو خشية التركيز على قطاعات رئيسية دون غيرها.

¹ ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, *le risque de crédit*, op.cit, P191.

تمهيد:

يعتبر إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات و الأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل لمشكلة تمويل قطاع السكن الذي يعتبر قطاع استراتيجي ذو أهمية قصوى في تنشيط و تفعيل حركة الاقتصاد الوطني، و كذا لعجز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظراً لطبيعة مواردها المالية القصيرة الأمد (لأن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأمد). إذاً فإن إعادة التمويل الرهني يهدف إلى تيسير شروط الإقراض السكني و معالجة قضية تعتبرها كل الدول ذات أهمية قصوى سواءً أكان ذلك على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي¹.

من هذا المنطلق، سنتناول في هذا الفصل دراسة المؤسسات المالية لإعادة التمويل الرهني كمبحث أول ثم سوق الرهن و القروض المدعمة سندياً كمبحث ثاني، أما المبحث الثالث فسيتمحور حول أثر إعادة التمويل الرهني على الائتمان البنكي.

المبحث الأول:

¹ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي "السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة طبع، ص ص 56-67.

مؤسسات إعادة التمويل الرهني

قبل التطرق إلى دور و أثر مؤسسات إعادة التمويل الرهني على الائتمان البنكي وقبل التطرق كذلك إلى إنشائها و ظهورها، يتعين علينا أولاً معرفة ماهية إعادة التمويل الرهني من وجهة نظر الاقتصاد المالي و المصرفي، أين سنقوم بإعطاء أهم المفاهيم و التعاريف المرتبطة بهذا المصطلح، و سيكون ذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فنخصصه لدراسة الآلية التي تتم بها عملية إعادة التمويل الرهني، ثم بعد ذلك نتطرق إلى إنشاء و ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الدول المتطورة أولاً ثم انتشارها في باقي دول العالم ثانياً، كمطلب ثالث.

المطلب الأول: ماهية إعادة التمويل الرهني

قبل البدء بدراسة ماهية إعادة التمويل الرهني يجدر بنا أولاً معرفة مختلف المفاهيم الاقتصادية التي تندرج تحته ثم التركيز على دراسة هذا المصطلح بمختلف مركباته.

1- مفهوم إعادة التمويل البنكي:

هو مصدر التمويل الثالث الذي يلجأ إليه البنك (بعد أمواله الخاصة و الودائع التي يحصل عليها من الجمهور) لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحها. وتتم عملية إعادة تمويل البنوك بطريقتين: إعادة التمويل عن طريق إعادة الخصم و إعادة التمويل في السوق النقدية¹. وهو نفس ما يذهب إليه "Ahmed Silem" و "J.M Albertini" في معجمهما الاقتصادي، حيث يقصد بإعادة التمويل البنكي إعادة تشكيل سيولة البنوك قصد استطاعتها منح قروض جديدة، سواء من خلال إعادة خصم الأوراق المالية التي في حيازتها أو اللجوء إلى السوق النقدية².

2- مفهوم القرض الرهني « le Prêt hypothécaire »:

و هو القرض الذي يستند على ضمان حقيقي « sûreté réelle » (بناية، أرض)³، و حسب هذا المعنى فإنه كل قرض عقاري هو بالضرورة قرض رهني*، إلا أنه لا يمكن اعتبار كل قرض رهني قرض عقاري، لأن القرض الرهني أشمل معناً⁴، و هذا عائد لنوع الرهن كما رأينا قبل هذا عند تطرقنا لأنواع الرهون*.

و ينقسم القرض الرهني إلى عدة أنواع نورد أهمها في ما يلي:

¹ الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص 218-219.

² Ahmed Silem, Jean-Marie Albertini, op.cit, P523.

³ Ahmed Silem, Jean-Marie Albertini, op.cit, P182. et Nicolas JACHET et al, **Rapport d'enquête sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire**, Ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie, France, 24 novembre 2004, P5. et Kamel CHEHRIT, **Techniques et pratiques bancaires - financières et boursières**, Ed G.A.L, Alger, 2003, P152.

* في غالبية الدول يعتبر القرض العقاري قرض رهني، ماعدا في فرنسا فإنه قد لا يكون بالضرورة كذلك، فهناك قروض ذات مبالغ ضئيلة تمنح بدون ضمانات.

⁴ Nicolas JACHET et al, op.cit, P5.

* أنظر الفصل الأول ص 15-16.

أ- القرض الرهنى ذو سعر فائدة ثابت و متغير «Prêt hypothécaire à taux fixe et

« variable»: القرض الرهنى ذو سعر فائدة ثابت هو القرض الذي يبقى فيه سعر الفائدة دون تغير خلال فترة القرض ويكون على العموم (سعر الفائدة) أقل ارتفاعاً، و يمكن أن تختلف مدة القرض من ستة أشهر إلى عشرون سنة، لكن الفترة الأكثر سرياناً هي خمس سنوات، وكلما كانت فترة القرض أطول كان سعر الفائدة أكثر ارتفاعاً. أما القرض الرهنى ذو سعر فائدة متغير فهو القرض الذي يخضع فيه سعر الفائدة لتقلبات السوق النقدية؛ حيث نادراً ما يتغير أكثر من مرة واحدة في الشهر. الدفع الشهري يبقى بدون تغير لفترة محددة من الوقت، لكن القسط المدفوع المخصص للسداد الرئيسي يمكن أن يتغير تبعاً لسعر الفائدة¹.

ب- القرض الرهنى ذو نصاب مرتفع «Prêt hypothécaire à quotité élevée»: و

هو القرض الذي تكون قيمته أكبر من 75 % من القيمة التقديرية للملكية أو من سعر شرائها إذا كان هذا الأخير أقل ارتفاعاً. ينبغي أن يكون هذا القرض مقترن بتأمين، و على المقترض تسديد مصاريف الاكتتاب (و الأقساط التي يمكن أن تضاف إلى قيمة القرض) للمؤمن².

ج- القرض الرهنى العادي «Prêt hypothécaire ordinaire»: و هو القرض الذي لا

تفوق قيمته 75 % من القيمة التقديرية للملكية أو من سعر شرائها إذا كان هذا الأخير أقل ارتفاعاً. القروض التي تفوق قيمتها هذا الحد ينبغي أن تؤمن³.

د- القرض الرهنى المغلق و المفتوح «Prêt hypothécaire «ouvert» et «fermé»»: و

القرض الرهنى المغلق هو القرض الذي يمكن أن يسدد بالتقادم، إلا في بعض الحالات، فإنه يتلقى فيها المقرض تعويض. القرض الرهنى المفتوح هو القرض الذي يمكن أن يسدد في أي وقت، بدون أية غرامة⁴ « pénalité ».

هـ- القرض الرهنى القابل للدفع المسبق «Prêt hypothécaire remboursable par

« anticipation»: هذا النوع يسمح بتسديد القرض مجزئاً أو كلية في أي وقت و بدون غرامة، لكن سعر الفائدة يكون عادةً أكثر ارتفاعاً. ينصح الخبراء باختيار هذا النوع لفترة سداد قصيرة إذا كانت أسعار الفائدة مرتفعة، و تحويله (هذا القرض) إلى قرض رهنى مغلق (حيث أن غالبية المقرضين يقبلون بتحويل هذا النوع من القروض إلى قرض مغلق) إذا كانت أسعار الفائدة منخفضة⁵.

و- القرض الرهنى المجزأ «Prêt hypothécaire fractionné»: و هو القرض الذي

يسمح فيه بتجزئ القرض الرهنى بحيث يسدد جزء منه بسعر فائدة و لفترة معطاة و الجزء الآخر يسدد

¹ <http://www.scotiabank.com> & <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr>

^{2, 4, 5} <http://www.scotiabank.com>

^{5, 2} <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr>

بسعر فائدة وفي فترة مختلفين عن الجزء الأول. كما يمكن تجزيء هذا النوع من القروض إلى فترتين للسداد و ثلاث أو أكثر¹.

3- مفهوم إعادة التمويل الرهني:

و يقصد به إعادة تمويل القروض الرهنية، حيث يسمح هذا الأخير بجمع مجمل القروض (قرض عقاري، قرض شخصي، قرض للاستهلاك) في قرض رهني واحد بمعدل فائدة لقرض عقاري و لفترة قد تمتد إلى غاية عشر سنوات². أي أن عملية إعادة التمويل الرهني تركز على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين (كالبنوك مثلاً) الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للشركات (المؤسسات المالية) المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية³.

المطلب الثاني: آلية إعادة التمويل الرهني (دراسة حالة: فرنسا)

تختلف آليات إعادة التمويل الرهني من دولة إلى أخرى و ذلك تبعاً لعدة عوامل منها: إستراتيجية تمويل السكن في هذا البلد، السياسات و التقنيات المستعملة في تمويل السكن، النظام الاقتصادي المالي و المصرفي، مدى تطور سوق الرهن و غيرها من العوامل الأخرى التي قد تحدد هذه الآلية. لذا فإننا ارتأينا أن نأخذ مثالا لدولة تكون قد تطرقنا ولو بصورة موجزة و عامة إلى دراسة نظامها المصرفي، فوقع الاختيار على دراسة آلية إعادة التمويل الرهني في فرنسا.

1- آلية إعادة التمويل الرهني في السوق الفرنسية:

تعتبر مسألة إعادة التمويل الرهني في فرنسا انشغال متكرر، منذ إنشاء السوق الرهني سنة 1966 إلى غاية القانون 1966 المؤرخ في 25 جوان 1999 الذي يقضي بإنشاء سندات عقارية مروراً بإنشاء صندوق إعادة تمويل السكن* « La caisse de refinancement de l'habitat: CRH » عام 1985.

تستخدم المؤسسات المقرضة في فرنسا القروض الرهنية و العقارية (بشكل أوسع) كأدوات تمويل تطرحها في السوق بتكلفة منخفضة، وذلك عبر وساطة ثلاث أدوات:

- صندوق إعادة تمويل السكن « CRH »، الذي يصدر سندات طويلة الأجل و يعيد التمويل بالأموال من أجل النهوض بالمؤسسات المقرضة، مقابل أن تضع هذه الأخيرة تحت تصرفه حافظة القروض الرهنية.

- القروض المدعمة سندياً « la titrisation »، التي حددت بموجب قانون 23 ديسمبر 1988، و التي تسمح بانتقال الديون « les créances » إلى السوق بعد تقسيمها إلى أجزاء متميزة

² www.schl.ca

³ Les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, Guide SRH-DTI, Alger, octobre 2003, P1.

* في بداية إنشاء هذا الصندوق كان يسمى بصندوق إعادة التمويل الرهني (CRH : caisse de refinancement hypothécaire).

حسب درجة المخاطرة. تخص القروض المدعومة سدياً كل أنواع الديون، العقارية و غير العقارية، رهنية أو لا، حيث يؤثر مستوى و نوع الضمان بطبيعة الحال على و ضع النقاط في تقييم السندات.

- السندات العقارية التي يتم إصدارها من طرف شركات القرض العقاري «les sociétés de crédit foncier : SCF»، أين تم تجديد الإطار القانوني لهذه الأخيرة بموجب قانون 25 جوان 1999. هذه الشركات ذاتها تعيد تمويل المؤسسات المقرضة المساهمة فيها (لها أسهم في SCF) مقابل أن تتنازل لها عن ديونها الرهنية « créances hypothécaires » أو المكفولة « cautionnées » على أقصى حد. تستفيد شركات القرض العقاري من امتياز خاص في حالة إفلاس مؤسسة مقرضة، و هو ما يجعلها أكثر ثقة في أعين المستثمرين¹.

2- أداء آلية إعادة التمويل الرهني في السوق الفرنسية:

إن أداء هذه الآلية في إعادة التمويل الرهني يبقى متواضعاً إذا ما قورن بلجوء مؤسسات الائتمان إلى الأدوات الثلاث المشار إليها أعلاه (صندوق إعادة تمويل السكن، القروض المدعومة سدياً و السندات العقارية)، حيث يقدر المبلغ الإجمالي لإعادة التمويل بـ 410 مليون أورو من القروض الموجهة للسكن سنة 2003، و يقدر المبلغ الإجمالي للسندات المتداولة المستندة إلى قروض سكنية أقل من 80 مليون أورو.

إن هذا الضعف المسجل يفسر أساساً بتواجد موارد بديلة مهمة في حوزة المؤسسات المقرضة، حيث أن البنوك الشاملة و البنوك التعاونية التي تهيمن على سوق القرض العقاري تحوز على موارد إجمالية (ودائع تحت الطلب، حسابات لأجل، ادخار قانوني) تفوق 1000 مليون أورو.

هذا يفسر بأن الآليات النوعية لإعادة التمويل تستخدم في الأساس من قبل المؤسسات المتخصصة، التي لا يمكنها جمع الودائع².

المطلب الثالث: ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني

قبل التطرق إلى ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني يجدر بنا أولاً معرفة الأسباب و الظروف المحيطة بنشأة هذا النوع من المؤسسات المالية الذي يختص في إعادة تمويل القروض الرهنية العقارية.

1- أسباب و ظروف ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني:

يعتبر تفاقم أزمة السكن من أهم الأسباب التي أدت إلى ظهور المؤسسات المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، حيث تشكل أزمة السكن عائقاً كبيراً بالنسبة لكل دولة من حيث التنمية الاجتماعية و الاقتصادية على حد سواء. فمن الناحية الاجتماعية تؤثر أزمة السكن تأثيراً بالغ الأهمية على سلوك الفرد

¹ Nicolas JACHET et al, op.cit, PP57-58.

² Ibid., P59.

مما يؤثر سلباً على أدائه المهني و على مردوده العملي. أما من الناحية الاقتصادية فإن قطاع السكن يعتبر قطاعاً حيويّاً يجلب وراءه كل القطاعات الأخرى، فيزيد في ارتفاع معدلات النمو الاقتصادية و التخفيض من البطالة و الارتفاع في الدخل الفردي.

ولحل أزمة السكن لابد من توفر السيولة اللازمة لدى البنوك كي تتمكن من منح قروض متوسطة و طويلة الأجل، فالبنوك التي تتشكل غالبية سيولتها من ودائع قصيرة الأجل لا يمكنها منح قروض على المدى المتوسط و الطويل الأجل. لأجل هذا كان لابد من التفكير في إنشاء مؤسسة مالية جديدة متخصصة في جلب الأموال المتوسطة و طويلة الأجل لتلبية طلبات البنوك في التمويل طويل و متوسط الأجل¹.

إذاً فإننا نلاحظ بأن السبب الثاني الذي يكتسي هو الآخر أهمية كبيرة، هو عجز البنوك و مؤسسات الادخار على تقديم القروض طويلة الأجل، ففي الولايات المتحدة الأمريكية شكلت الأزمة التي عرفتها مؤسسات الادخار و الائتمان في السبعينات خطراً حقيقياً من حيث الخسائر التي ألحقتها بالنظام المصرفي الأمريكي. كما أن البنك الوطني للإسكان في المجر (Hongrie)، الذي كان يعتبر من أكبر البنوك من حيث حجم المعاملات المالية المتعلقة بالسكن، كان أكثر تهديداً بالإفلاس². انطلاقاً من هذا، فإنه يتعين القيام بإصلاح في ميدان الخدمات المالية المتعلقة بالسكن من أجل تطوير نظام تمويل السكن، و هذا يستدعي بطبيعة الحال تطوير النظام المالي تأقلاً مع التحديات الحديثة في مجال العولمة و التطور السريع للأنظمة المالية العالمية، من خلال إدخال إصلاحات جذرية على الأنظمة المالية التقليدية. ولا يتأتى ذلك، إلا بالتخلي عن العادات البالية التي تحكم التسيير المالي، متجهين نحو الوساطة المالية التي تعتمد على التعددية في التعامل و التدخل في الأسواق المالية و تقديم الاستشارات اللازمة³.

تعتبر كل هذه الأسباب و الظروف، التي مرت بها التجارب العالمية في مجال تمويل السكن، من العوامل الرئيسية التي أدت إلى ظهور نموذج إعادة التمويل الرهني المطبق حالياً في أغلب الدول المتطورة و النامية، حيث يسعى هذا النموذج إلى تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي بصفة عامة و تطوير نمو القطاع المالي، و من ثم التوصل إلى أسلوب يساعد على توزيع أمثل للمخاطرة المالية التي تحيط بحافظات البنوك الحاوية لقروض عقارية.

2- ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني:

لقد تم البدء في إنشاء المؤسسات التي تقوم بعمليات إعادة التمويل الرهني بظهور نظام التسهيلات المالية (SMF) « Secondary Mortgage Facility » الذي يقوم على أساس توفير الأموال اللازمة من أجل و وضعها تحت تصرف السوق العقارية الابتدائية، و يتم ذلك عن طريق خلق

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 19-20.

² المرجع سابق، ص 26.

³ المرجع السابق، ص 21.

مؤسسات مالية متخصصة تقوم بإصدار سندات في السوق المالية بحيث تستعمل مبالغها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من طرف البنوك العقارية أو التجارية. و من هنا أتى التفريق بين الممول الرئيسي للقروض (البنك) و الممول الثانوي للحافظات المالية (المؤسسة المالية المتخصصة)¹.

1.2- ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهنى في أوروبا:

بدأ ظهور عمليات إعادة التمويل الرهنى في أوروبا أواخر القرن السابع عشر و بالتحديد في فرنسا، ألمانيا، إسبانيا، سويسرا و الدول الاسكندنافية، بعد إنشاء و تطوير نظام البنوك العقارية الذي كان يقوم على عدة بنوك متخصصة تعمل على منح و إدارة حافظة القروض العقارية لتلجأ فيما بعد إلى السوق المالية لإعادة تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية يتم شراؤها عادةً من قبل المؤسسات المالية مثل شركات التأمين التي تقوم بالاستثمار على المدى الطويل.

أما فيما يخص ظهور مؤسسات مالية متخصصة، كنموذج حديث يقوم بعمليات إعادة التمويل الرهنى، فقد كان ذلك في فرنسا بعد التدهور الذي شهدته هذه الأخيرة في مجال السوق الرهنية العقارية وانهيار كبريات بنوكها العقارية، حيث قامت السلطات الفرنسية بإنشاء مؤسسة جديدة متخصصة برأس مال خاص (سنة 1985) سميت بـ "صندوق إعادة التمويل الرهنى" « Caisse de Refinancement Hypothécaire : CRH » ليقوم بتمويل القروض العقارية و إصدار سندات و أوراق مالية عقارية في السوق المالية. استفادت هذه المؤسسة من دعم معنوي من طرف الحكومة الفرنسية تمثل في تقديم ضمانات للسندات التي تصدرها CRH في السوق المالية الفرنسية مدة أربع سنوات على التوالي.

2.2- ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهنى في أمريكا: في سنة 1930 تم إنشاء مؤسسة

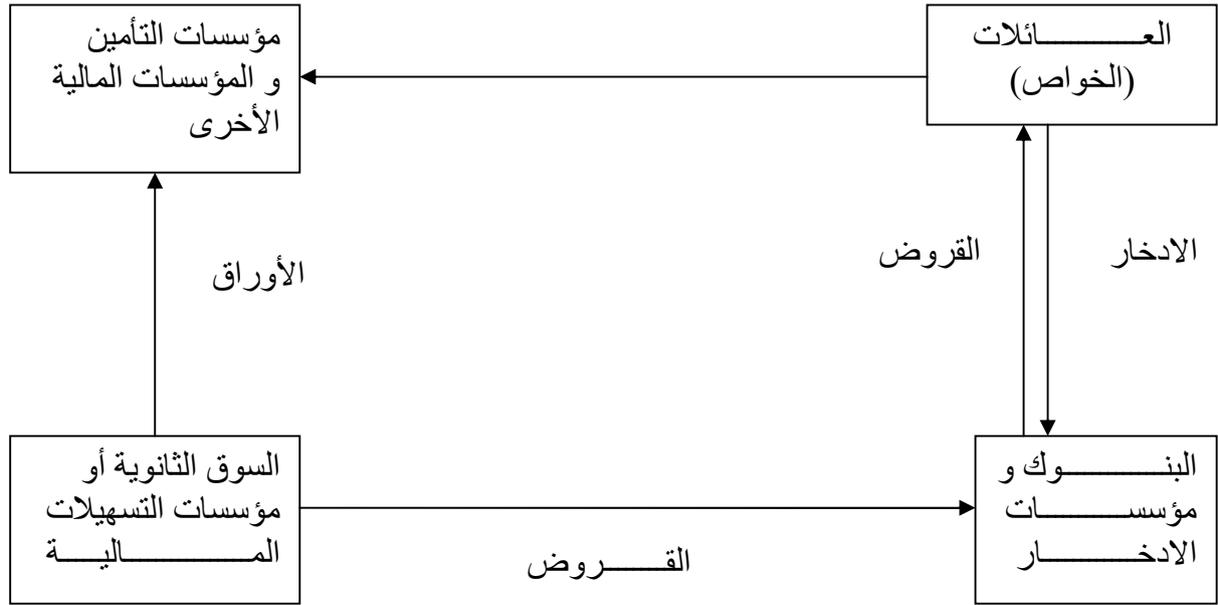
سميت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن « FHLB : federal home loan bank » يعمل على نظام التسهيلات المالية (SMF)، لكن يعتبر أول ظهور للمؤسسات المالية المتخصصة في إعادة التمويل الرهنى في الولايات المتحدة الأمريكية، كنموذج متطور لتمويل السكن، منتصف الثلاثينات و ذلك بعد خلق مؤسستين متخصصتين في مجال ضمان الرهن العقاري و إصدار القروض السكنية المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، حيث تمثلت هذه المؤسسات في الجمعية الفيدرالية للسكن « Federal Home Association » و الجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن "فاني مي" « Fannie Mae » و لقد أدى إنشاء هاتين المؤسستين إلى تحريك نشاط السوق العقارية منذ ذلك الحين إلى يومنا هذا².

الشكل رقم 01: نظام التسهيلات المالية (SMF)

الادخار

¹ المرجع السابق، ص 89.

² المرجع سابق، ص 128.



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 90.

و خلال مرحلة الستينات، و بالتحديد في بداية سنة 1966، عرف نشاط السوق المالية العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية بعض الخلل و الذي يرجع سببه إلى ارتفاع طلب الحكومة على القروض من أجل تمويل الحرب في فيتنام من جهة، و إلى ارتفاع الطلب على الأموال من طرف المؤسسات المالية نتيجة التوسع الاقتصادي الأمريكي من جهة أخرى، مما استوجب إعادة هيكلة السوق الثانوية. و بموجب هذا الإصلاح تم آنذاك إعادة هيكلة "فاني مي" و اقتراحها للخصوصية و كذا خلق مؤسسة جديدة سنة 1986 ذات طابع حكومي فيدرالي سميت بـ "جاني مي" « Ginie Mae »، و ذلك بغية تدعيم النشاط الذي كانت تقوم به "فاني مي" بالإضافة إلى القيام بتمويل بعض القطاعات الإستراتيجية الخاصة بالحكومة الفيدرالية.

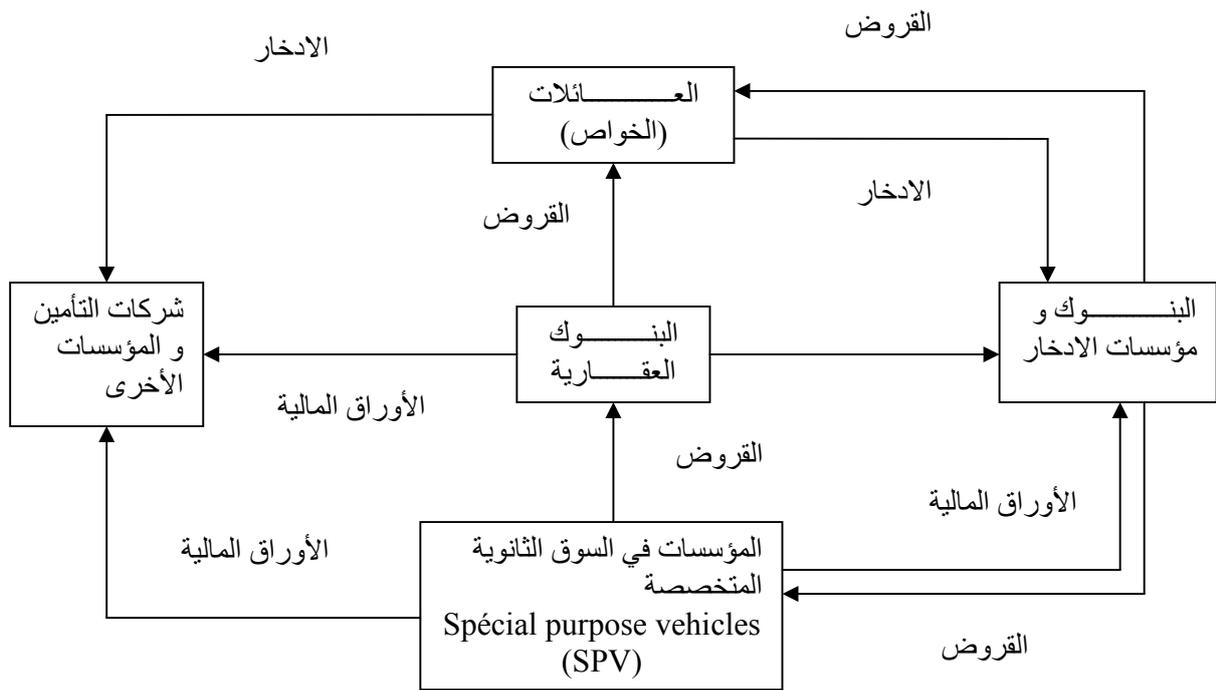
و لقد تم خلق فكرة الائتمان المتعلق بالقروض العقارية (Mortgage Securitization) مع بداية السبعينات و إسناده إلى "فاني مي" لتصبح أول مؤسسة يسمح لها بإصدار أوراق مالية مؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، حيث سميت هذه العملية آنذاك بـ (MBS) Mortgage «¹ Backed Securities»، و كان المقصود من ورائها جلب أموال جديدة و وضعها تحت تصرف البنوك العقارية عن طريق شراء محافظ عقارية ذات نوعية رفيعة، أي أقل خطورة.

و في سنة 1970 بالتحديد، أقدمت الحكومة الأمريكية على إنشاء مؤسسة جديدة أخرى تتعامل بالقروض العقارية في السوق الثانوية، سميت بـ "فريدي ماك" « Freddie Mac »، تشجيعاً منها

¹ المرجع سابق، ص 129.

للقطاع الخاص، حيث كان الهدف من وراء خلقها شراء القروض العقارية التي تصدرها مؤسسات الادخار في الولايات المتحدة الأمريكية. و في سنة 1971 بدأت "فريدي ماك" بإصدار (MBS)، و في سنة 1975 شرعت كذلك بإصدار السندات المؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، ليتم خلق جو من المنافسة على مستوى السوق الثانوية لتداول المحافظ العقارية¹.

الشكل رقم 02: نظام السوق العقارية الثانوية



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 91.

3.2- ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهنى في الدول النامية:

¹ المرجع السابق، ص 130.

عرفت العديد من الدول النامية ظهور هذا النوع من المؤسسات المالية المتخصصة، على غرار ماليزيا، الشيلي و تايلاند، و لقد حققت هذه المؤسسات تقدماً كبيراً في مجال إعادة التمويل الرهني كنظام حديث ساهم بقوة في حل أزمة السكن لدى هذه الدول.

ولا يقتصر الأمر على هذه الدول فقط بل هناك دول نامية أخرى اعتمدت هذا النوع من المؤسسات، لكن لا يسعنا المجال لذكر كل هذه التجارب، و نكتفي فقط بالدول التي أشرنا إليها آنفاً في سياق الحديث عن النجاح الذي حققته هذه المؤسسات، مع التطرق إلى ظهور أنظمة إعادة التمويل الرهني في دول منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا (les pays de la région MENA).

في إطار الإصلاحات التي وضعتها الحكومة الماليزية لإنجاح عملية تمويل السكن، تم إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني « Cagamas » سنة 1986 و التي كانت أهدافها ترمي إلى إعادة تمويل البنوك و المؤسسات المالية و إصدار سندات في السوق المالية، حيث حققت هذه المؤسسة تقدماً معتبراً، بتمويلها لأكثر من 25 % من احتياجات المؤسسات المالية من قروض سكنية¹.

أما فيما يخص الشيلي، فلقد اتخذت السلطات الشيلية بعض القرارات (سنة 1991) تدعم المؤسسات المالية المانحة للقروض السكنية و كذا خلق ضمانات خاصة بها، بالإضافة إلى وضع نظام جديد يعرف بالقروض المدعمة سدياً « la titrisation » و فر لصناديق المعاشات و شركات التأمين فرصة لاستثمار أموالها بشكل مربح².

كما تعتبر تايلاند هي الأخرى من الدول التي أحرزت تقدماً في حل أزمة السكن باعتمادها على نظام محكم للتمويل الرهني يعتمد على منح قروض سكنية بأسعار فائدة متغيرة أو قابلة للتجديد و بأسعار ثابتة، إضافةً إلى إنشاء سوق ثانوية للرهن العقاري³.

يعتبر إدخال نظام إعادة التمويل الرهني في منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا حديث المنشأ، و لقد كانت الأردن و تونس من الدول الرائدة في هذا المجال، أين عرفت أنظمة التمويل العقاري فيها أول ظهور لها مع بداية سنوات الثمانينات. و تم إتباع هذه التجربة من قبل المغرب، حيث تم إدخال الأنظمة الرهنية طويلة الأجل في منتصف سنوات الثمانينات. إلا أن هذه الأنظمة لا تزال في طورها الابتدائي بالنسبة لكل من الجزائر* و إيران و مصر و لم يتم تطويرها في اليمن.

في بلد واحد فقط من بلدان هذه المنطقة، ألا و هو الأردن، تم تطوير نظام تمويل السكن بصفة موسعة حيث تجاوز مبلغ التمويل 10 % من الناتج الداخلي الخام. مع ذلك فإن هذا الرقم لا يعتبر مرتفعاً نسبياً بالنسبة لاقتصاد بارز. في تونس و الأردن و كذا في لبنان و المغرب، فإن أنظمة التمويل العقاري

¹ المرجع السابق، ص 30.

² المرجع السابق، ص 29.

³ المرجع السابق، ص 31.

* تجدر الإشارة إلى أن نظام التمويل الرهني العقاري المتبع في الجزائر مقتبس من النظام الأمريكي على غرار باقي دول منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا.

تم تطويرها إلى ما بعد الطور الابتدائي، إلا أنها لا تزال بعد صغيرة نسبياً. في كل هذه الدول، بما في ذلك الأردن، فإن أنظمة التمويل العقاري تحفز المجموعات ذات الدخل المرتفع و الدخل المتوسط. بالمقابل، فإن المجموعات ذات الدخل الضعيف ليس لها منفذ للحصول على التمويل الرهني بسبب ضعف مساهمتها في النظام الشكلي للتمويل، و الطبيعة لا شكلية أو عدم انتظام تدفقات الدخول و نقص الضمانات¹.

المبحث الثاني:

السوق الرهنية و القروض المدعمة سندياً

إن الهدف الرئيسي من إنشاء السوق الرهنية، بشقيها: السوق الأولية و السوق الثانوية، هو السماح بمد فترة القرض العقاري و خفض تكاليفه لصالح الأفراد من خلال السماح للبنوك و المؤسسات المالية بتعبئة موارد متوسطة و طويلة الأجل، و حثها على منح سلفيات متوسطة و طويلة الأجل لفائدة الأسر و أرباب المشاريع العقارية « Promoteurs ».

لقد مرت السوق الرهنية على العموم بمرحلتين: المرحلة الأولى تم فيها تنظيم إعادة التمويل ما بين البنوك، و تشكل على هذا النحو الجزء طويل الأمد للسوق ما بين البنوك. أما المرحلة الثانية فقد تم فيها تنظيم إعادة التمويل بالسندات عن طريق مؤسسات إعادة التمويل الرهني.

ضمن هذا السياق سنتطرق في المطلب الأول إلى تنظيم السوق الرهنية و طريقة عملها ثم تطورها على المستوى العالمي؛ أما المطلب الثاني فسنخصصه لدراسة القروض البنكية المدعمة سندياً؛ و سنتناول في المطلب الثالث أهمية تطور السوق الرهنية.

المطلب الأول: تنظيم السوق الرهنية و تطورها

تعتبر السوق الرهنية مكان التقاء الطالبين و العارضين لرؤوس الأموال، مباشرة أو بواسطة سماسرة و مؤسسات إعادة الخصم².

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مختلف المعايير التي يقوم عليها تنظيم السوق الرهنية، ثم سيتم تناول أهم التطورات التي مرت بها السوق الرهنية على الساحة الدولية.

¹ La Banque Mondiale, F La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA, étude comparative : Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen, Avril 2005, PP21-22.

² Robert FERRANDIER et Vincent KOEN, **Marché de capitaux et techniques financières**, 4^e édition, Ed ECONOMICA, Paris, 1997, P164.

1- تنظيم السوق الرهنية:

يتميز تنظيم السوق الرهنية عموماً بأربعة أنواع من المعايير¹ هي كالاتي: نوعية المتعاملين، نوعية المعاملات المتداولة، سعر الفائدة المطبق و الأصول القابلة للتفاوض في السوق.

أ- المتعاملون « Les opérateurs »: إن المتدخلين على مستوى هذه السوق هم على العموم البنوك و المؤسسات المستثمرة (شركات التأمين، الصناديق التعاونية، ... الخ) و مؤسسات الادخار. تتدخل البنوك في السوق الأولية بصفقتها مانحة للقروض العقارية لفائدة الأسر. أما في السوق الثانوية فإنها تتدخل كمقترضة لإعادة تمويل جزء من قروضها العقارية الممنوحة للأسر. إن اللجوء إلى إعادة التمويل على مستوى السوق الثانوية سببه قلة الموارد ذات الأجل الطويلة من جهة، و بطيعة أجل السداد التي يمكن لها أن تمتد إلى غاية 25 سنة من جهة أخرى. أما المؤسسات الاستثمارية فإنه خلافاً لنظيراتها (البنوك) تتدخل في السوق الرهنية بصفقتها عارضة للأموال لأنها تتواجد بفوائض من الموارد التي يمكن إيداعها على المدى الطويل.

ب- المعاملات المتداولة: إن حجم المعاملات المتداولة على مستوى السوق الرهنية تأخذ شكل شراء فعلي لحافظات الديون الرهنية المضمونة بسندات الملكية، حيث يمكن للحافظة المالية أن تشكل من قبل بنك أو مؤسسة مالية بالاعتماد على عدد معين من الديون الرهنية المتجانسة من حيث المدة و الضمانات.

ج- أسعار الفائدة المطبقة: إن لأسعار الفائدة المطبقة على مستوى الأسواق الرهنية استحقاقات أطول، حيث تتغير ما بين 5 و 25 سنة، و تخضع لسلسلتين من العوامل: الشروط التي تغلب على مستوى السوق فيما يتعلق بالعرض و الطلب على الأموال القابلة للإقراض، و كذا تطور أسعار الفائدة على مستوى السوق المالية.

إن مستوى أسعار الفائدة التي تغلب على مستوى السوق الرهنية يمكن أن تفسر بعدد معين من العوامل مثل: مستوى المخاطرة المرتبط بعدم السداد و المبلغ الذي يعاد تمويله. كما أن مدة إعادة التمويل يمكن أن تلعب دوراً فاصلاً في تثبيت مستوى سعر الفائدة الرهني.

د- الأصول المتداولة: تخضع الأصول المتداولة في السوق الرهنية لعملية اختيار أولية. من أجل قبوله في السوق، فإن الأصل المالي ينبغي أن يكون ملبياً لعدد معين من الشروط المتعلقة بالموضوع، كالمدة و سعر الفائدة و أهمية المساهمة الشخصية و قدرة المقترض على الوفاء.

2- تطور السوق الرهنية:

¹ Abdelkader BELTAS, *le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt*, Ed EL-BORHANE, Alger, 2002, P39.

يعتبر تطور السوق الرهنية بمثابة استجابة لمشاكل تمويل السكن في الولايات المتحدة الأمريكية. قبل أزمة الكساد الكبير التي مست سنوات الثلاثينات، كانت صناديق الادخار « saving and loan » تمويل السكن بجمع الودائع قصيرة الأجل و إعادة إقراضها بأجل طويلة. هذه الأزمة أعادت النظر في هذا التوجه بسبب السحوبات الضخمة للمودعين بينما كان عجز القروض الرهنية يتوالى بوتيرة متسارعة. حينئذ قامت الإدارة الأمريكية بإنشاء ثلاث مؤسسات: الجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن « Fannie Mae »، البنك الفيدرالي لتمويل السكن « FHLB : federal home loan bank » و الإدارة الفيدرالية للسكن « FHA : Federal Home Association »، حيث أن المؤسسة الأولى و الثانية كانتا موجهتين لإعادة تمويل القروض العقارية و الثالثة لضمان الائتمان. يركز هذا النظام الجديد على التكلفة الضعيفة للموارد التي سمحت بمنح قروض موجهة للسكن بمعدلات فائدة منخفضة عن التي هي في السوق، بعد ذلك أعيد النظر فيها بظهور متطلبات جديدة. إن زيادة مبالغ الديون الرهنية و ارتفاع معدلات الفائدة و كون سوق السكن أصبحت أكثر تنافسية، كانت الظروف التي في ظلها بادرت المؤسسات، التي ذكرناها سابقاً، بنهج أسلوب القروض المدعمة سدياً بتنظيمها لإصدار القيم المنقولة المدعمة بمجموعة من الديون « pools de créance ».

في بادئ الأمر، تعلق الأمر بالديون الرهنية حيث كانت تسمى بالأوراق المالية المدعمة برهونات عقارية « Mortgage Backed Securities – MBS »، ثم بعدها تنوعت طبيعة الديون: قرض سيارة، مبلغ بطاقة الائتمان، قروض عقارات تجارية، أي بصفة عامة كل القروض الموجهة للاستهلاك. في الوقت الحالي، هناك 90 % من الديون المدعمة سدياً في الولايات المتحدة الأمريكية مسجلة محاسبياً في الأصول الرهنية.

إن التجميع المأخوذ به في الولايات المتحدة الأمريكية لإنجاز عملية للقروض المدعمة سدياً يركز أساساً على مفهوم « Trust » الذي منه أتت فكرة إنشاء « GRANTOR TRUST » و هو نوع من المؤسسات الضامنة الذي يشكل وسيطاً لا مفر منه ما بين المؤسسة المالية التي تبيع الديون العقارية و المؤسسات المالية التي تقوم بشراء هذه الديون (المستثمرون).

إن العديد من منتجات القروض المدعمة سدياً تم إصدارها في الولايات المتحدة الأمريكية منذ 1970، و يتعلق الأمر على الخصوص بالأوراق المالية القابلة للدفع فوراً « pay-through » و الأوراق المالية القابلة للتحويل فوراً « pass-through »، حيث عرفت طريقة التمويل التي تشكل القروض المدعمة سدياً « la titrisation » نجاحاً كبيراً في الولايات المتحدة الأمريكية.

يتميز النموذج الرهني الأمريكي بهيمنة البنوك المتخصصة في القرض الرهني، حيث أن هذه التنظيمات توفر قروض للمشتريين، تضعها في حافظات مالية لوقت معين ثم تبيعها في السوق الثانوية. و لقد تم تقليد هذا النموذج الأمريكي بحذافيره من قبل بقية دول العالم ابتداءً من سنوات الثمانينات¹.

المطلب الثاني: الديون الرهنية المدعمة سندياً (التوريق)

عرفت الديون الرهنية المدعمة سندياً نجاحاً مهماً منذ سنوات السبعينات سواءً في الدول المتطورة أو الدول التي هي في طريق النمو، و لقد تم حديثاً تزويد كل من المغرب، ماليزيا و الأردن بالأدوات القانونية الضرورية من أجل تطوير هذه التقنية المالية الجديدة التي تمثل فائدة عظيمة من حيث اللجوء إلى البنوك و المؤسسات المالية بغية الحصول على موارد مالية جديدة².

1- تعريف الديون المدعمة سندياً* « la titrisation »: وهي تقنية من خلالها يتم التنازل عن

مجموعة من الديون (هي في الأساس قروض) إلى معبريه مالية « véhicule financier »، حيث تُمَوَّل هي الأخرى بإصدارها لأوراق مالية تطرح في السوق. تشكل هذه الأوراق المالية القيمة المقابلة للديون³.

و تعرف كذلك بأنها تقنية لتحويل المخاطر، تساهم في الفعالية المتنامية للنظام المالي⁴. كما تسمى هذه العملية بالتوريق المصرفي، و هو أداة مالية مستحدثة تفيد قيام مؤسسة مالية بحشد مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة كأصول، ووضعها في صورة دين واحد معزز ائتمانيا ثم عرضه على الجمهور من خلال منشأة متخصصة للاكتتاب في شكل أوراق مالية، تقليلاً للمخاطر، وضماناً للتدفق المستمر للسيولة النقدية للبنك. لذلك يتمثل مصطلح التوريق (أو التسنيد) في تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول "Marketable Securities" أي تحويل الديون من المقرض الأساسي إلى مقرضين آخرين. وعلى ذلك، تبدو القروض المصرفية وكأنها قروض مؤقتة أو معبريه " Bridging" أي تنتقل القروض عبرها من صيغة القرض المصرفي إلى صيغة الأوراق المالية، فبالاعتماد على الديون المصرفية القائمة، يمكن خلق أصول مالية جديدة، وتوفير تدفقات نقدية. وتقوم تكنولوجيا التوريق أساساً على الإبداعات المستمرة في هيكله الموجودات، وتبويبها بما يساعد على تقييم أدائها من جهة، والتمويل اللاحق من جهة أخرى، بهدف تحقيق الدخل، واستبعاد مخاطر الإفلاس⁵.

¹ L'évolution du marché hypothécaire, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 1, Janvier 2005, P3.

² Abdelkader BELTAS, La titrisation 'Un concept porteur de valeurs', Bulletin mensuel de la SRH - Spa N°1, Janvier 2005, P6.

* هناك مصطلح آخر يطلق على هذه العملية خاصة في بلدان المشرق العربي حيث تعرف « la titrisation » بـ "التوريق" أو "التسنيدي".

³ Anne Benoit-Moury et al, Chronique de droit à l'usage du notariat, 1^{ère} édition, Ed Larcier, Belgique, 1999, P228.

⁴ Robert FERRANDIER et Vincent KOEN, op.cit, P170.

⁵ <http://www.tashreaat.com>, <http://www.qanoun.net>

و يطلق البعض الآخر على عملية "la titrisation" مصطلح الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة، باعتبارها أداة للربط بين السوق المصرفية و بين سوق المال، من خلال عمليتين: يناط بالأولى إعادة تمويل مانح الائتمان عبر نقل أصوله غير السائلة و المتمثلة في محفظة حقوقه على مدينه، إلى المنشأة الوسيطة بطريق حوالة الحق. و تخص الثانية بتفتيت هذه الأصول إلى وحدات تطرحها المنشأة الوسيطة للاكتتاب في صورة صكوك مالية قابلة للتداول¹.

و لقد انتقدت تسمية التوريق كونه مصطلح غير جامع لأنه يبرز فقط إحدى مراحل عملية الاستثمار، و هي المرحلة الثانية التي يتم خلالها تحويل الحقوق إلى صكوك مالية، دون الأولى التي تتمثل في نقل محفظة الحقوق إلى المنشأة الوسيطة. كما أنه مصطلح غير مانع، إذ أن تجسيد الحق في صورة ورقية ليست قصراً على هذا النظام، بل تمتد إلى الورقة التجارية و فاتورة "ديلي" و فاتورة نقل الحق القابلة لعمل "بروستو" عن عدم دفعها و غيرها.

و بالنظر إلى التجارب الأجنبية، وبالتحديد في البلدان الناطقة باللغة الإنجليزية، فإن الديون الرهنية يبدو بأنها تشكل الدعامة الطبيعية للقروض الرهنية المدعمة سندياً².

ونظراً لحافز التأثير الإيجابي لنظام "la titrisation" الذي أبرزه التطبيق العملي، قام المشرعون في العديد من الدول إلى مد نطاق تطبيقه خارج القطاع المصرفي. هذا فضلاً عن أنه يتيح أمام المستثمرين في أسواق المال أداة مالية جديدة هي صكوك الاستثمار الجماعي.

2- نظام الأوراق المدعمة برهونات عقارية « MBS : Mortgage Backed Securities »:

إن الهدف الأساسي من خلق سوق رهنية يكمن في توجيه الادخار الخاص ذو الفترات المتوسطة و الطويلة نحو التوظيف طويل الأجل للقطاع العقاري³.

إن تواجد سوق رهنية مرتبط غالباً بتقنية الديون الرهنية المدعمة سندياً. و لشرح هذه التقنية نبسطها على النحو التالي: تقوم مؤسسة مالية ما (البنك) بمنح قروض للمواطنين الذين يرغبون في امتلاك سكن بعد تقديم الضمانات اللازمة في شكل مرهونات عقارية، بعدها يقوم البنك بجمع كل القروض التي منحت للزبائن ليخلق منها محفظة مالية، ثم يقوم بعد ذلك ببيعها إلى مؤسسة مالية متخصصة في التعامل بهذا النوع من القروض في السوق الثانوية بعد الاتفاق مع البنك (البائع) بإدارة محفظة القروض العقارية مقابل عمولة يتفق عليها سلفاً. و بعد نجاح عملية الشراء من طرف المؤسسة المالية، تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية، مضمونة بالمرهونات العقارية التي تتضمنها المحفظة

¹ هشام فضلى، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة-التوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2004، ص 6.

² Robert FERRANDIER et Vincent KOEN, op.cit, P164.

³ Abdelkader BELTAS, le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt, op.cit, P39.

المالية، تطرحها في السوق المالية لتستعمل فيما بعد المبالغ المحصلة منها في شراء محافظ عقارية أخرى، وهكذا تتوالى عملية البيع و الشراء¹.

إن غالبية الدول التي تبنت نظام الديون الرهنية المدعمة سنياً كانت تطمح إلى تحقيق هدفين مستقلين²:

- ضمان إعادة تمويل الديون الرهنية باللجوء إلى السوق و ليس عن طريق النظام البنكي.
- الحد من السرعة الزائدة للتداول النقدي، التي تسبب في شكل من الأشكال الخلق النقدي.

3- أنماط نظام الأوراق المدعمة برهونات عقارية:

هناك العديد من الأنظمة المدعمة برهونات عقارية التي أنشأت و طورت كلها، كما رأينا، في الولايات المتحدة سنوات السبعينات، حيث نجد إضافة إلى نظام الأوراق المدعمة برهونات عقارية نظام آخر يسمى بنظام الأوراق المالية المدعم بالأصول «Asset-Backed Securities: ABS»، و ما يسمى بـ «Mortgage Backed Bonds (MBB)» أو سند دين مدعم بالعقار.

كما ينبثق عن نظام الأوراق المالية المدعمة برهونات عقارية نظامين هما:

نظام الأوراق المالية المدعمة برهونات عقارية القابلة للدفع فوراً «pay-through securities» و نظام الأوراق المالية المدعمة برهونات عقارية القابلة للتحويل فوراً «Mortgage pass-through securities : MPTS»، حيث يصنف هذا الأخير من الجيل الثاني من (MBS) و لقد حقق نجاحاً و قبولاً واسعاً لدى المستثمرين في الأوراق المالية و ذلك لسهولة تطبيقه و فهمه إضافة إلى كونه ذو عائد معتبر. إن هذا النوع من الأوراق المالية مدعم كذلك برهونات عقارية إلا أنه يظهر كدين في ميزانية المؤسسة المالية التي تتداول القروض العقارية³. و نظراً لأهمية الجيل الثاني لـ (MBS) أي (MPTS) فإننا سنتطرق إلى مفهومها ثم أهميتها و مميزاتها.

أ- مفهوم الأوراق المالية المدعمة برهونات عقارية القابلة للتحويل فوراً MPTS:

تعرف MPTS بأنها تلك الأوراق المالية التي يتم إصدارها في السوق المالية، بعد القيام بوضع جميع القروض العقارية التي تم منحها و التي لها صفة مشتركة في "مجمع" «POOL»، ثم يتم بيع هذا المجمع، مدعماً برهونات عقارية، بسعر فائدة موحد في السوق الثانوية، بحيث تكون للمرهونات العقارية المدعمة لهذا النوع من الأوراق نفس الخصائص سواءً من حيث أسعار الفائدة المستحقة أو

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 206.

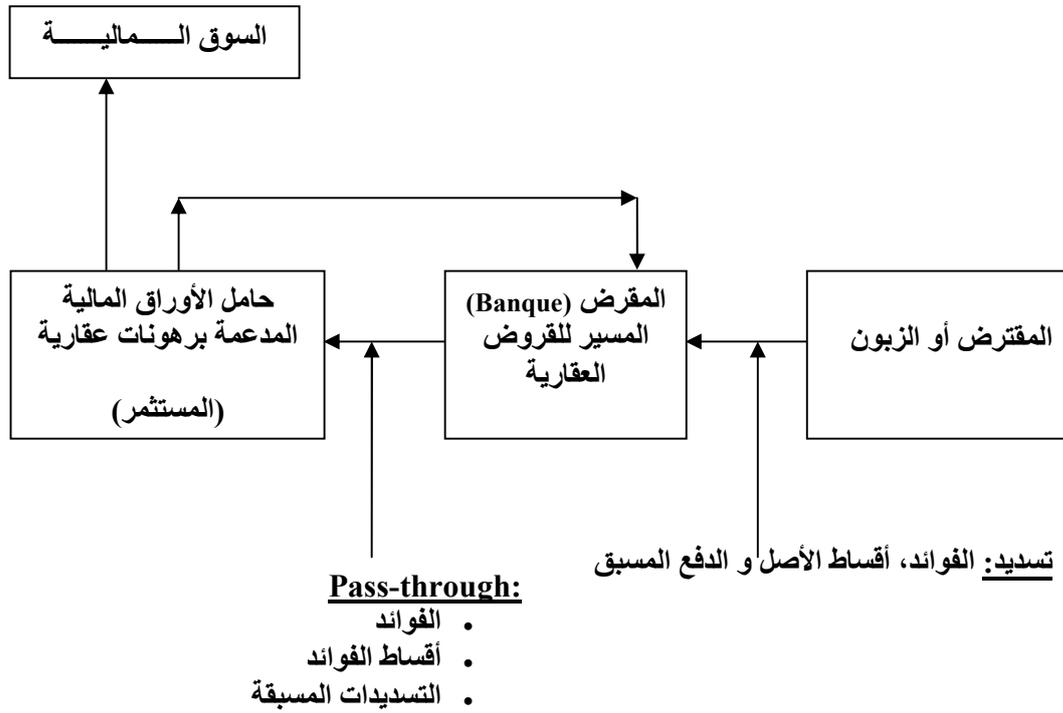
² Abdelkader BELTAS, le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt, op.cit, P40.

³ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 207.

الأقساط الشهرية أو المدة الزمنية المخصصة لاستهلاك القرض... الخ، وبالتالي يأخذ "المجمع" صفة قرض عقاري منفرد (أحادي).

تتمثل المهمة الأساسية للبنك المكلف بإدارة هذا النوع من القروض العقارية (MPTS) في تحصيل المستحقات الشهرية (مبلغ الفوائد) و الأقساط الخاصة برأس المال (المبلغ المقترض) ثم تحويلها (المستحقات) فوراً "pass-through" إلى صاحب الأوراق المالية العقارية بعد استقطاع عمولة الإدارة، بوليصة التأمين و كل الأعباء الأخرى التي تم الاتفاق عليها في عقد إدارة محفظة القروض العقارية¹.

الشكل رقم 03: خريطة MPTS



المصدر: عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 209.

ب- أهمية الأوراق المالية المدعومة برهونات عقارية القابلة للتحويل فوراً:

تتمثل أهمية MPTS في كونها تتمتع بالمرونة في التعامل من خلال توفيرها لإمكانية إجراء عملية التسديد المسبق للقرض الفردي المكون للمجمع دون التعرض لدفع غرامات إضافية، الشيء الذي يسمح بتطوير المحافظ العقارية أو "المجمع" أكثر فأكثر فيؤدي ذلك إلى دفع تنمية سوق القروض العقارية الثانوية.

¹ المرجع السابق، ص 208.

إن كون مجمع القروض العقارية يحتوي على آلاف القروض الفردية أو على مئات أو عشرات القروض فإن هذا يشجع المستثمرين على الاستثمار في محفظة مالية متنوعة بدلاً من اللجوء إلى الاستثمار في محافظ مالية غير متنوعة تكون نسبة المخاطرة فيها أكبر¹.

ج- مميزات الأوراق المالية المدعومة برهونات عقارية القابلة للتحويل فوراً:

تتمثل مميزات² MPTS في عدة عناصر نذكر منها:

- نوع الضمانات.
- عدد المقرضين المسموح بهم في "المجمع".
- التصميمات المتعلقة بالقروض العقارية.
- صفات القروض العقارية في "المجمع".
- طريقة التسديد.
- الحد الأدنى للقروض العقارية "للمجمع".

نوع الضمانات المقدمة: تتمتع MPTS بنوعين من الضمانات. **النوع الأول** يتمثل في ضمانات تسديد الفوائد المستحقة و أقساط المبلغ الأصلي وفق آجال استحقاقهما بصرف النظر عن مقدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته، أي في حالة عجز المقترض عن الدفع فإن المؤسسة الضامنة هي التي تتكفل بدفع المستحقات الشهرية مكانه إلى مالك المستند. و يعرف هذا النوع من الضمان بـ "التعديل الكامل للتحويل الفوري" أو « Fully modified pass-through ».

أما **النوع الثاني** من الضمانات فيشمل تسديد الفوائد و أقساط المبلغ المقترض، على أن يتكفل الضامن بتسديد الفوائد فقط في وقتها دون أن يتكفل بتسديد أقساط القرض في وقت محدد، و لكن تحول (أقساط القرض) إلى صاحبها عند استلامها من الدائنين على أن لا يتعدى ذلك وقتاً معيناً. و يسمى هذا النوع من الضمانات بـ "تعديل التحويل الفوري" أو « Modified pass-through ».

عدد المقرضين المسموح بهم في "المجمع": يمكن للمجمع أن يتكون من قروض منحت من طرف مؤسسة مالية واحدة أو عدة مؤسسات مالية، على أن تتوفر جميع القروض المكونة للمجمع (كما رأينا عند تطرقنا لمفهوم الأوراق المالية المدعومة برهونات عقارية القابلة للتحويل فوراً) على خصائص مشتركة. عند تعدد المقرضون في المجمع فإن ذلك يشكل ما يعرف بالتنوع في المحفظة العقارية، بحيث تكون هذه الأخير في هذه الحالة أقل عرضة للمخاطرة. و قد يكون هذا التنوع على أساس إقليمي أو جغرافي.

¹ المرجع السابق، ص 209.

² المرجع السابق، ص ص 210-211-212.

التصميمات المتعلقة بالقروض العقارية في "المجمع": تختلف التصميمات المتعلقة بالمجمع تبعاً للمرهونات العقارية، فقد تكون التصميمات على أساس المرهونات العقارية التقليدية أو على أساس المرهونات العقارية المستحدثة مثل: نظام الفوائد القابل للتعديل (ARM : Adjustable-Rate Mortgages) أو النظام الذي يأخذ بعين الاعتبار تحركات معدلات الفائدة أو النظام المبني على الفوائد المزدوجة.

صفات القروض العقارية في "المجمع": لكي تشكل القروض العقارية الممنوحة عنصراً في "المجمع" لدعم سند القرض العقاري، فإنه ينبغي أن تتوفر على الشروط التالية:

- يجب تصنيف القروض العقارية حسب الضمانات التي تعتمد عليها.
- تحديد الحد الأقصى للمبلغ المقترض بشكل دوري.
- تحديد المدة الزمنية التي انقضت على منح القرض (هناك حد أقصى).
- مدة الاستحقاق يجب أن تكون موحدة، رغم كون بعض القروض لها مدة استحقاق أقل أو أكثر، بمعنى يمكن تحديد مدة الاستحقاق بـ 20 سنة مع العلم أن هناك بعض القروض مدة استحقاقها قد تكون أقل أو قد تكون أكثر.
- يجب تحديد هامش الفائدة المسموح به مسبقاً.

طريقة التسديد: ينبغي توحيد طرق تسديد المستحقات القابلة للتحويل الفوري لتفادي التأخير في دفع المستحقات المتفق عليها و فق زمن محدد.

الحد الأدنى للقروض العقارية "للمجمع": يتوقف الحد الأدنى للقروض العقارية "للمجمع" على الشروط التي يضعها المستثمر الذي سيقوم بشراء المحفظة العقارية.

4-دوافع عمليات التوريق:

لعل السبب الرئيسي الذي يدفع المؤسسات المالية للجوء إلى عمليات التوريق يتمثل في التحرر من قيود الميزانية العمومية (بحيث يصعب الحصول على ضمانات الخزينة بسبب محدودية الموارد) حيث تقضي القواعد المحاسبية والمالية مراعاة مبدأ كفاية رأس المال، وتدبير مخصصات لمقابلة الديون المشكوك فيها، وهو ما يعرقل أنشطة التمويل بشكل عام، ويبطئ بالضرورة من دورة رأس المال، ويقلل بالتبعية من ربحية البنك.

و التوريق في هذه الحالة يعد بديلاً مناسباً حيث يسمح بتدوير جزء من الأصول السائلة « Recycle Cash » الناجمة عن توريق أصوله غير السائلة الضامنة لديونه لدى الغير دون أن يحتم ذلك زيادة في الجزء المخصص للمخاطر في ميزانية البنك، أي دون الحاجة لمخصصات مناظرة في الميزانية العمومية.

إلى جانب هذا، أو بالتوازي معه، ثمة مجموعة من الدوافع و الأهداف لعمليات التوريق في مقدمتها ما يلي¹:

- رفع كفاءة الدورة المالية والإنتاجية ومعدل دورانها، عن طريق تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى. مما يساعد على توسيع حجم الأعمال للمنشآت بدون الحاجة إلى زيادة حقوق الملكية.
- تسهيل تدفق التمويل لعمليات الائتمان بضمان الرهون العقارية، وبشروط و أسعار أفضل وفترات سداد أطول.
- تقليل مخاطر الائتمان للأصول، من خلال توزيع المخاطر المالية على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة.
- انحسار احتمالات تعرض المستثمرين للأخطار المالية، و إنعاش سوق الديون الراكدة.
- تخفيف وطأة المديونية، مما يساعد في تحقيق معدلات أعلى لكفاية رأس المال.
- تنشيط السوق الأولية في بعض القطاعات الاقتصادية مثل العقارات والسيارات.
- تنشيط سوق المال من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتنويع المعروض فيها من منتجات مالية، و تنشيط سوق تداول السندات.
- التوريق أداة تساعد على الشفافية، وتحسين بنية المعلومات في السوق، لأنه يتطلب العديد من الإجراءات، ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض، مما يوفر المزيد من المعلومات في السوق.
- توفير العملات الأجنبية في حالة التوريق عبر الحدود، فيما لو أمكن التعامل مع إحدى المؤسسات المهتمة بتحويلات العاملين في الخارج، أو بطاقات الائتمان وغيرها.

5- تكلفة التوريق:

إن إنجاح أسلوب التوريق لا يمكن أن يأتي بدون تكلفة أو بدون مخاطر، إنما هناك تكلفة تتمثل في تكلفة تمويل الديون والقروض المصدرة، والمصروفات الإدارية المصاحبة لإنشاء الدين، بالإضافة إلى تكاليف تحسين الجدارة الائتمانية، ودفع أجور القائمين بعملية التوريق، وتكاليف الاستشارات المحاسبية والقانونية، والتكاليف الخاصة بمؤسسات التصنيف، وتكلفة تغيير وتطوير الأنظمة حتى تتناسب مع نظام التوريق.

¹ <http://www.tashreaat.com>

ومن ناحية أخرى، لا يخلو نظام التوريق من مخاطر تصاحبه مثل مخاطر الائتمان، ومخاطر الضمان، وحالات الإفلاس سواءً للمصدر أو للحاصلين على القروض، ومخاطر السوق، بالإضافة إلى مخاطر مؤسسية للجهات العاملة في التوريق، ومخاطر تتعلق بإدارة وتشغيل عملية التوريق¹.

المطلب الثالث: أهمية تطور السوق الرهنية

مع نهاية الثمانينات و تحديداً بدءاً من سنة 1995، قامت عدة دول على امتداد القارات الخمس بتطوير سوق القروض الرهنية آخذين مرجعيتهم في ذلك النموذج الرهني المطور في الولايات المتحدة الأمريكية، و يعود هذا الاختيار للأسباب التي سيتم طرحها فيما يلي.

لقد مر تطوير النموذج الرهني الأمريكي بعدة مراحل نوجزها فيما يلي:

إن التوجه نحو سياسة نقدية "monétaire" اتبعت من طرف بعض الدول الصناعية، خاصة مثل الولايات المتحدة الأمريكية في نهاية السبعينات، أدى إلى إحداث ضائقات مالية لدى مؤسسات الادخار و الائتمان (« S&L » Saving & Loan Association) الأمريكية بداية الثمانينات. هذه الضائقة تم الشعور بها من خلال ارتفاع معدلات الفائدة عن مستوياتها المعتادة التي لم تعرف منذ أزمة الثلاثينات، و مستوى تضخم ذو نمو شبه سريع (Overheating).

حتى و إن كان الهدف المرجو على ما يبدو من هذه السياسة يتمحور أساساً حول خفض معدلات التضخم، فإن أثره على أرض الواقع كان بالأحرى محسوس به من خلال الارتفاع المعتبر لمعدلات الفائدة الحقيقية و التقدير المهم للنقد الأمريكي.

إن التفسيرات المقدمة آنذاك كانت ترمي إلى كون معدلات الفائدة الحقيقية لا يمكن لها أن تكون انتقالية إلا في حالة ما إذا تترجم بارتفاع مماثل لمعدل المردودية للأصول المالية المتبادلة في السوق المالية.

فضل الأمريكيون سياسة نقدية مقيدة وجدت في نهاية المطاف أمام نتائج غير منتظرة، لأن تسيير مقيد للكتلة النقدية ينبغي من المفروض أن يقود إلى ارتفاع في معدلات الفائدة الحقيقية على المدى القصير مع إبقاء معدلات الفائدة الحقيقية على المدى الطويل دون تغيير. إلا أنه يمكننا ملاحظة بأن معدلات الفائدة الحقيقية على المدى الطويل تكون مرتفعة بمقدار ما تكون المعدلات على المدى القصير.

في الواقع إن مؤسسات الادخار و الائتمان « S&L » كانت عاجزة، خلال فترة طويلة، على القيام بتعاملات مالية للسكن باقتراضها على المدى القصير و بمنحها لقروض عقارية طويلة الأمد.

إن سير النظام كان يبدو مقبولاً حتى انهيار معدلات الفائدة سنة 1979، و قبل هذا التاريخ كان الاقتصاد الأمريكي (و حتى الأوروبي) يتميز باستقرار نسبي للأسعار و لمعدلات الفائدة.

¹ <http://www.tashreaat.com>

تبعاً لمثل هذه الوضعية فإن مؤسسات الادخار و الائتمان « S&L » كانت، خلال هذه الفترة، في وضعية يستحيل بمقتضاها الاستمرار في دفع معدلات فائدة جد مرتفعة على إيداعات قصيرة الأجل في حين أن هذه الإيداعات نفسها كانت موظفة على الأمد الطويل بمعدل فائدة ثابت كان أقل بكثير ارتفاعاً من معدلات المدى القصير، و نذكر أن مثل هذه الحالة قد عرفت الجزائر في نهاية التسعينات. إن القرار الحسن و الحكيم الذي كان يفترض أن يؤخذ في تلك الفترة، من أجل تقليص الآثار السلبية لمثل هذه السياسة يكمن بكل بساطة في إخراج كل الأصول طويلة الأمد من ميزانيات « S&L » و تشكيل محافظ سندات رهنية متجانسة، ثم بيعها فيما بعد في السوق الرهنية الثانوية. إن هذا القرار سمح من جهة، بتحكم أفضل في تسيير خصوم الميزانية و أدى إلى خلق حيوية على مستوى السوق الرهنية الثانوية الأمريكية، من جهة أخرى. في أوروبا، لم يكن لمؤسسات القروض الرهنية هذا الإشكال لأنها كانت فائقة الرسملة (over-capitalized). لكن الغلو في الرسملة يدل كذلك على الاستخدام السيئ للموارد النادرة في أوروبا، عكس ما هي عليه الولايات المتحدة الأمريكية¹.

1- نماذج البنوك الرهنية الأمريكية و الأوروبية المقارنة:

يتميز النموذج الرهني الأمريكي بعدة ميزات، ساهم البعض منها في تطوير نظام الديون المدعمة سدياً "securitization"، حيث سمح هذا الأخير بدوره، و بصفة أساسية، في خفض احتياج مانحي القروض الرهنية لرؤوس أموال معتبرة.

إن الأزمة التي ضربت النشاط الرهني بداية الثمانينات، في الولايات المتحدة الأمريكية، أتاحت الفرصة أمام أنواع جدد من المقرضين هم: البنوك الرهنية المتخصصة التي وفرت قروض للمالكين، شكلت بها محافظ مالية و احتفظت بها لوقت معين، ثم بيعها بعد ذلك في السوق الثانوية.

خلال سنوات التسعينات، كانت البنوك الرهنية الأمريكية مسؤولة عن حوالي 35% من القروض الرهنية، هذه النسبة وصلت إلى 55% سنة 1996. هذه المؤسسات، في الواقع، تتمتع بتنظيم مختلف شيئاً ما عن تنظيم نظيراتها من المؤسسات في الدول الأوروبية. ففي الولايات المتحدة، على سبيل المثال، مؤسسات الائتمان تقرض الأموال للأسر، تشكل محافظ رهنية، ثم بعد ذلك تبيعها في السوق الثانوية.

من الواضح بأن في هذا النوع من العمليات يكون رأس المال المطلوب منخفض إلى أقصى حد. بينما نجد في أوروبا نفس المؤسسات التي تقرض الأموال تشكل محافظ رهنية ثم تحتفظ بها في

¹ Abdelkader BELTAS, le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt, op.cit, PP41-42.

ميزانياتها. في هذه الحالة، يستدعي الأمر إيجاد الأموال اللازمة في السوق من أجل القدرة على الاستمرار في منح القروض. هذه الخطوة في حد ذاتها تحتاج إلى مستوى رأس مال مهم¹. إن الفرق بين هذين النظامين الرهنيين يمكن أن يبين، على نحو مختصر، كالاتي:

أ- النموذج الأمريكي:

- تهيمن البنوك المتخصصة في مجال القروض العقارية على السوق الرهنية.
- إن بروز البنوك الرهنية هو محصلة أزمة ضربت مؤسسات الادخار و الائتمان في بداية سنوات الثمانينات بسبب غياب رسملة كافية.
- تتبع البنوك الرهنية القروض في السوق الرهنية أساساً إلى مؤسسات الدولة التي تتمتع على الأقل برأس المال المطلوب.
- بما أنه تتواجد سوق ثانوية فإن البنوك الرهنية لا تهتم سوى بمنح القروض للمالكين.

ب- النموذج الأوروبي:

- هناك العديد من المؤسسات المتدخلة على مستوى سوق القرض الرهني بما في ذلك البنوك التجارية، شركات التأمين، ... الخ.
- تظهر القروض الرهنية في حسابات المؤسسات المقرضة؛ فهي مؤسسات ذات رأس مال مرتفع.
- تحتفظ البنوك العقارية الأوروبية بمحافظ القروض الرهنية الخاضعة لقوانين صارمة وتعيد تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات في السوق المالية أو عن طريق ودائع قصيرة الأجل.
- المؤسسات المانحة للقروض الرهنية يجب أن تتمتع بأداء عال في مجال جمع الموارد ذات الأجل الطويلة على مستوى السوق المالية من أجل القدرة على خلق ظروف ملائمة لمنح القروض الرهنية.

2- النتائج المستخلصة من النموذجين الأمريكي و الأوروبي:

يمكن استخلاص مما سبق النتائج التالية²:

- النموذج الأمريكي: البنك الرهني الأمريكي ليس في حاجة إلى حد أدنى من الأموال من أجل القيام بعمليات منح القروض الرهنية، لأن جزء مهم من هذه الديون سوف يتم بيعها على مستوى السوق الثانوية. أما المخاطر المتعلقة بها (الديون) فسوف يتم تحملها من قبل الحائزين الجدد للديون، و في هذه الحالة فإن البنوك الرهنية تتخلص من رقابة القواعد الاحترازية.

¹ Ibid., PP42-43.

² Ibid., PP43-44.

- **النموذج الأوروبي:** يتعين على البنوك الرهنية الامتثال للقواعد الاحترازية كما يجب عليها الحفاظ على نسبة للقدرة على الوفاء (un ratio de solvabilité) وفقاً للقوانين السارية المفعول. هذه النسبة المترجمة إلى مصطلح نقدي يمكن أن تمثل مبلغ لا يمكن تجاهله بالنسبة للبنك و يمكن أن تشكل في نفس الوقت حاجزاً أمام الدخول إلى سوق القروض الرهنية. إن مخاطر الائتمان المرتبطة (بما في ذلك مخاطر التسديد المسبق) تبقى تحت مسؤولية البنك و تظهر في الميزانية، و يتم مراقبتها من قبل مؤسسة الإصدار (البنك المركزي، على سبيل المثال).

إن الفرق ما بين هذين النموذجين يمكن إدراكه من خلال عنصرين:

أ- **الضمانات الممنوحة:** يوجد حالياً على الأقل ثلاث مؤسسات تهيمن على السوق الرهنية الثانوية في الولايات المتحدة الأمريكية. يتعلق الأمر بالجمعية الوطنية الحكومية للرهن Ginie « Mae » الشركة الفيدرالية للقروض الرهنية «Freddie Mac»، و الجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن « Fannie Mae ». يضاف إليها الإدارة الفيدرالية للسكن « FHA » التي تضمن القرض الممنوح من قبل هذه المؤسسات الثلاث للأسر ذات الدخل المتوسط و الضعيف.

في الواقع، إن البنوك الرهنية الأمريكية تباع عادةً حافظاتها من القروض الرهنية إلى المؤسسات المتخصصة: « Ginie Mae »، « Freddie Mac » و « Fannie Mae ». هذه المؤسسات الأخيرة الثلاث، المستفيدة بصفة ضمنية أو جلية من ضمان الحكومة الفيدرالية الأمريكية، نجحت في خفض تكاليف الأموال المجمعة في السوق المالية بحوالي 50 نقطة أساسية (بينما نجد الدول الأوروبية قد وفقت في خفض سوى 20 إلى 30 نقطة أساسية فوق السندات الحكومية). إضافة إلى هذا، فهي مرخصة (في حالة الضرورة المطلقة) للجوء إلى الخزينة العمومية الأمريكية لإعادة تمويلها بمبلغ يصل إلى غاية 8.5 مليار دولار. من جهتها، « Fannie Mae » و « Freddie Mac » لكل واحدة منهما بنية رأس مال تقدر بـ 32 دولار من الدين (de la dette) لـ 1 دولار من رأس المال (1:32)، مقارنة بالبنوك الخاصة، حيث تقدر النسبة بـ (1:11,5). تجدر الإشارة إلى أن 50 % من مبلغ القروض الرهنية (السكنات) كان مضموناً إلى نهاية 1997.

فيما يتعلق بأوروبا، فإنه لا يتواجد هذا النوع من التسوية على مستوى فيدرالي أو مستوى حكومي الذي يسمح بإعادة تمويل مؤسسات الائتمان في السوق الثانوية. هذه المؤسسات الأخيرة ينبغي عليها أن تدبر أمرها من أجل إيجاد الأموال الضرورية القابلة للإقراض سواءً في السوق المالية، بإصدارها للسندات التي ليست بالضرورة مضمونة من طرف الدولة، أو تحت شكل جمع الودائع، لأن التشريع الأوروبي (المادة 87 و 88 من تشريع الاتحاد الأوروبي المعدل) يمنع على الدول الأعضاء منح ضمانات للسندات الرهنية. مع ذلك هناك بعض التسويات المحدودة بالزمن، التي حصلت في بعض

الدول كفرنسا، النمسا، السويد و سويسرا و التي من خلالها أعطت هذه الدول دعمها للسندات الرهنية المصدرة من قبل الخواص.

ما يمكن استخلاصه من كل هذا هو أن الضمانات الممنوحة من قبل الحكومة الأمريكية، بصفة ضمنية أو جلية، للوكالات الفيدرالية (Fannie Mae، Ginie Mae و Freddie Mac) لها أثر إيجابي على مستوى مخاطرة السندات الرهنية المصدرة من قبل هذه الأخيرة في السوق المالية. إن مخاطرة السندات الرهنية مرجح في هذه الحالة بـ 20 % فقط بينما في بلدان منظمة التعاون الاقتصادي و التنمية « OCDE »، فإن التوزيع بالنسبة لنفس النوع من السندات هو 50 %. يضاف إلى هذا، معاملات السندات الرهنية في السوق الثانوية للولايات المتحدة الأمريكية التي هي ضمناً مضمونة من طرف الحكومة الأمريكية، الشيء الذي يعكس تكاليف الموارد المجمعّة الأقل ارتفاعاً في الولايات المتحدة الأمريكية عنها في أوروبا.

ب- تطوير نظام الديون المدعومة سندياً: يعتبر نظام الديون المدعومة سندياً للقروض الرهنية في الولايات المتحدة الأمريكية أكثر تطوراً منه في أوروبا. ذلك أن وضع هذا النظام من قبل مؤسسة ائتمان يقتضي تشكيل محفظة (أو محافظ) للسندات الرهنية المتجانسة، تبيعها فيما بعد في سوق رؤوس الأموال¹.

إن الامتيازات التي يمنحها هذا النظام متعددة:

● الاستعمال الجيد لرأس المال

في سوق للقروض الرهني أين يكون نظام "la titrisation" غير مطور بعد، فإن المقرض (البنك) يجب أن يتحمل من المفروض كل المخاطر المرتبطة بالقروض الممنوحة (مخاطر أسعار الفائدة، مخاطر السيولة، مخاطر عدم التسديد، ... الخ). من أجل ضمان كل هذه المخاطر، ينبغي الاحتياط بمؤونات يمكن أن تكون معتبرة و مكلفة. على العكس، إذا كان نظام "la titrisation" مطور بقدر كاف فإن معظم المخاطر سيتم التكفل بها بواسطة السوق و عندئذ فإن حد أدنى من رأس المال المطلوب يكفي للقيام بعمليات القروض الرهنية.

● سيولة مضمونة

في نظام رهني ديونه غير مدعومة سندياً، يتعين على البنك الحصول على قدر كاف من الأموال خلال كامل فترة القروض الممنوحة إذا كان يرغب بالحفاظ على هذه القروض في حافظته المالية. بينما في نظام رهني ديونه مدعومة سندياً، البنك (المقرض) لا ينبغي أن ينشغل بجمع الأموال في السوق من أجل استعمالها في منح القروض الرهنية، لأن إعادة التمويل مضمون من قبل المؤسسات المختصة التي تتعامل في السوق الرهنية الثانوية.

¹ Ibid., PP45-46.

• تسيير محكم للمخاطرة

إن تسيير مخاطرة عدم التسديد و مخاطرة أسعار الفائدة و كذا مخاطرة السيولة يكون أكثر تحكما في ظل نظام القروض الرهنية المدعمة سدياً منه في ظل نظام آخر يفتقده (non-titrisé).
إن إصدار "الأورو" مع وجود سوق معولمة لرؤوس الأموال في أوروبا يمكن له أن يشكل حافزاً معتبراً يساهم في إنجاح نظام "la titrisation". بالإضافة إلى ذلك، فإن "la titrisation" يمكن لها كذلك توحيد نمط المنتجات المالية و كذا الإجراءات المتعلقة بمنح و تسيير القروض الرهنية في أوروبا.

المبحث الثالث:

أثر إعادة التمويل الرهني على الائتمان البنكي

تعتبر عملية إعادة التمويل الرهني من النظم الحديثة التي تم التوصل إليها في مجال تمويل السكن، حيث ظهرت هذه العملية كحل استراتيجي لمعالجة عجز مؤسسات الادخار و الائتمان في تقديم القروض طويلة الأجل (مشكلة التباين في استحقاق الموارد)، و يسعى هذا الحل بالدرجة الأولى إلى دفع عجلة نمو الاقتصاد بتنشيط قطاع السكن و يسعى بالدرجة الثانية إلى تطوير نمو القطاع المالي و من ثم المساعدة على توزيع أفضل للمخاطرة المالية المتعلقة بمحافظ البنوك التي تحتوي على قروض سكنية.
إن فن لنموذج إعادة التمويل الرهني، كما رأينا، آثار مختلفة سواء على الجانب الاجتماعي و الاقتصادي أو المالي و المصرفي. لكننا في هذا المبحث سنقتصر فقط على دراسة الأثر الذي تحدثه عملية إعادة التمويل الرهني على الجانب الائتماني و بالخصوص تلك الآثار المنعكسة على الجوانب التالية من الأداء الائتماني:

- مردودية الأموال المستثمرة في هذه العملية و الدخل المتوقع من إدارة محافظ القروض الرهنية.
- التحكم في المخاطر.
- توفير السيولة.
- حجم مبالغ القروض المتداولة.

المطلب الأول: أثر إعادة التمويل الرهني على مردودية الائتمان

بصفة عامة، إن مردودية البنك تقاس كما هو الحال بالنسبة لأي مؤسسة أخرى، بواسطة الفرق ما بين الإيرادات (أو النواتج) و النفقات (أو المصاريف). إن تواجد مردودية كافية هو الضمان لبقاء و

استمرار مؤسسات الائتمان و كلاً، مجمل النظام المالي. لذا فإننا لا ندهش من إعرارة الهيئات المشرفة على النشاط المصرفي (الجنة البنكية) الاهتمام البالغ لهذا العامل. قبل التطرق إلى دراسة أثر إعادة التمويل الرهني على مردودية الائتمان، سنحاول أولاً معرفة أهم مؤشرات المردودية بالنسبة لمؤسسات الائتمان.

1- مؤشرات المردودية البنكية:

إن النتيجة الصافية هي المؤشر الأخير لمردودية البنك، مع ذلك فإن النتيجة هي الرصيد المتبقي الذي ينشأ من عمليات جد مغايرة، و من الأحداث التي يمكن لها أن تضيف ميزة استثنائية. هذه التغيرات، التي تطرأ من سنة إلى أخرى، ليست إذاً دوماً جد مهمة.

لكن بتجميع مختلف الأنشطة البنكية في أصناف متجانسة، فإنه من الممكن الحصول على أرصدة مهمة من و جهة النظر الاقتصادية، تسمح بتقييم عوامل مردودية مؤسسات الائتمان و رسم مجمل العناصر التي تدعم النتيجة النهائية. غير أنه، بحساب هذه الأرصدة الوسيطة للتسيير و النسب (les ratios) الناجمة، فإن الجهات المشرفة على النشاط المصرفي تحوز على أداة تسهل عملها الرقابي¹.

أ- الأرصدة الوسيطة للتسيير:

عددها خمسة، و تحسب من خلال المعلومات المتوفرة عن حسابات النتائج التي تُبرز بصفة شاملة المصاريف و النواتج عن كل سنة².

أ.أ- الناتج الصافي البنكي (PNB): و هو المؤشر الذي يُحصل تنوع الوظائف البنكية و يحدد الهامش الخام المحصل من طرف مؤسسات الائتمان من مجمل أنشطتها البنكية.

أ.ب- الناتج الإجمالي للاستخدام (PGE): يمثل الناتج الإجمالي للاستخدام الهامش الخام المحصل من طرف مؤسسات الائتمان من مجمل أنشطتها الجارية، و الذي يشمل على النواتج و المصاريف التي لا تنشأ عن العمليات البنكية، فهناك بعض المؤسسات التي يكون لديها مساهمات متعددة و ذمة عقارية معتبرة تعود بصفة أساسية على نتيجتها.

أ.ج- النتيجة الخام للاستغلال (RBE): يتم التحصل على (RBE) بانتقاص من الناتج الإجمالي مجمل المصاريف الهيكلية: مصاريف المستخدمين و مصاريف عامة أخرى (الإيجار، مصاريف النقل، الصيانة، الإشهار...) و مخصصات الاهتلاك.

أ.د- النتيجة الجارية قبل الضرائب: هذا الرصيد يأخذ بعين الاعتبار تأثير بعض المخاطر الناتجة عن وظيفة الوساطة المالية، و على وجه الخصوص مخاطر الطرف المقابل « le risque de

¹ Christian Descamps et Jacques Soichot, op.cit, P154.

² Ibid., PPP155-157-158.

« contrepartie ». و يتم التحصل عليه بانتقاص من النتيجة الخام للاستغلال مخصصات المؤونات و الخسائر على الديون المعدومة الغير قابلة التحصيل.

أ.ه- النتيجة الصافية: أخيراً، فإن نتيجة السنة المالية يتم التحصل عليها بعد انتقاص النواتج و المصاريف الاستثنائية (التي لا تنتج إذاً عن الوظيفة الجارية للمؤسسات)، المخصصات أو الاسترجاعات الصافية على الأموال لأجل مخاطر بنكية عامة – التي لا تغطي مخاطرة محددة بوضوح لكن مخاطرة مستقبلية ذات طابع عام – و الضريبة على الشركات.

ب- نسب الاستغلال « les ratios d'exploitation »:

إن حسابات النتائج تسمح بالمقابل حساب عدة معاملات خاصة بتحويل شروط الاستغلال¹.

ب.أ- المعامل الصافي للاستغلال: يُرجع مجمل المصاريف الهيكلية (مصاريف عامة و اهتلاكات) إلى الناتج الإجمالي للاستغلال و يمثل حصة الثروة التي يتم خلقها من قبل المؤسسة و المحولة إلى هذه المصاريف.

ب.ب- سعي المخصصات في تغطية مخاطرة الائتمان: يقدر حصة المردودية الخام للمؤسسة التي تخصص لتغطية مخاطرة الائتمان. و يقاس بواسطة نسبة الإجمالي المشكل بالخسائر على الديون المعدومة الغير قابلة التحصيل و المخصصات الصافية للمؤونات من أجل مخاطرة الائتمان على النتيجة الخام للاستغلال.

ب.ج- معامل مردودية رؤوس الأموال الخاصة: يرجع الربح الصافي إلى رؤوس الأموال الخاصة (رأس المال و الاحتياطي). و يكمن بالنسبة للمساهم، كمؤشر مردودية لاستثماراته في البنك.

ب.د- عائد الأصول: أخيراً، فإن حاصل جداء ناتج معدل الرسملة في معامل المردودية يعطي النتيجة الصافية بالنسبة إلى إجمالي الميزانية، الذي يعبر عن مردودية الأصول.

2- أثر التمويل العقاري على مردودية الائتمان:

مما سبق الإشارة إليه أن الأزمة التي عرفتها مؤسسات الادخار و الائتمان الأمريكية أواخر السبعينات هددت الاستحقاقات المالية المحتملة التي يمكن أن تخلقها هذه المؤسسات للحكومة الأمريكية، إذ تحولت هذه الاستحقاقات في وقت قصير جداً إلى خسائر حقيقية لأن المشاكل التي عرفتها هذه المؤسسات كانت بسبب استعمال هذه الأخيرة لودائع قصيرة الأجل في تمويل السكن. و بالإضافة إلى كونها مؤسسات تابعة للدولة و رأس مالها غير كاف فإن أي عجز مالي ناتج عنها يسدد من طرف الحكومة الأمريكية. و في ظل محيط قانوني و اقتصادي لا يتسم بضبط محكم، أقدمت هذه المؤسسات

¹ Ibid., PP159-161.

على منح قروض سكنية بحجم مرتفع في حين أن مردوديتها الاقتصادية كانت متدنية، بحيث تسببت في خسارة قدرت بـ 2000 دولار عن كل عائلة أمريكية.

إن التجربة التي عاشتها الولايات المتحدة الأمريكية لا يمكن اعتبارها حدثاً منعزلاً، فالدول الأوروبية وغيرها من بقية دول العالم، عانت هي الأخرى من نفس المشكل بسبب سياساتها المالية التي تعتمد على التمويل العمومي و بسبب افتقارها إلى سوق رهنية ثانوية متطورة تلجأ إليها البنوك لإعادة التمويل بالموارد طويلة الأجل.

إن التمويل العقاري يعتبر من أهم العناصر التي يعتمد عليها الناتج الصافي البنكي (PNB) في غالبية بلدان العالم، فهو العنصر المحرك للنمو الاقتصادي و الاستقرار الاجتماعي، و لهذا السبب نجد مثلاً أن القروض المخصصة للسكن كنسبة من الناتج الداخلي الخام (PIB) تصل إلى حوالي 70 % في الدانمرك و 55 % في الولايات المتحدة الأمريكية و أكثر من 20 % في أغلب الدول الأوروبية¹.

لكن مما تجدر الإشارة إليه هو أن نجاح إستراتيجية إعادة التمويل الرهنى، و الذي يكمن في تحقيقها لمردودية مرتفعة و مساهمة فعالة في حل مشكل السكن، يتوقف على توفر جو ملائم تتوفر فيه جملة من العوامل أهمها²:

- وضع إطار قانوني و مؤسساتي كفاء يضمن السير الحسن لهذه العملية.
- إدخال تعديلات هيكلية و إصلاحات جذرية على نظام التقاعد بحيث تؤدي إلى الزيادة في الادخار و تفادي الاستعمال السيئ للموارد، لأن إصلاح نظام التقاعد عملية ضرورية و جد مهمة من أجل تطوير الادخار المؤسساتي و التقليل من مخاطر التسيير في مجال تمويل الرهن العقاري بحيث تكون النتيجة توفر ادخار قابل للاستعمال على المدى الطويل.
- إدخال تعديلات هيكلية على نظام التأمين.
- عصرنة الإدارة بالكيفية التي تسمح بتوفير الأموال و استغلالها الاستغلال الأمثل في مشاريع استثمارية مربحة.

عموماً، إن المردودية التقديرية لوظيفة الائتمان يصعب قياسها على نحو دقيق، لأن هذه الوظيفة يمكن أن تكون لها فترة حياة تمتد إلى عدة سنوات (إلى غاية عشرون سنة) مع كل الطوارئ و الصدف التي تميز العلاقة بنك/عميل الخاصة بوظيفة الائتمان: السداد المسبق، المنازعات، تغيير العنوان، إعادة التفاوض، ... الخ³.

3- عائد البنوك من عملية إعادة التمويل الرهنى:

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 56.

² المرجع السابق، ص 78.

³ Michel Rouach et Gérard Naulleau, **Le contrôle de gestion bancaire et financier**, 4^{ème} édition, Ed Revue Banque, Paris, 2002. P91.

تؤدي عملية إعادة التمويل الرهني إلى خلق مصادر مختلفة للدخل بالنسبة للبنوك، باعتبارها طرفاً شريكاً في هذه العملية، حيث يقوم مشتري المحفظة المالية عادةً (المستثمر) بتكليف البنك (البائع) بإدارة شؤون القروض العقارية الرهنية المكونة للمحفظة خلال فترة الاستحقاق. هذه المهمة عادةً ما تكون من اختصاص البنوك الابتدائية بحيث تشمل عدة وظائف نذكر منها مثلاً: جمع المستحقات الشهرية (فوائد و أقساط الأصل) و تحويلها إلى مالك المحفظة العقارية، إرسال إشعار إلى الزبائن في حالة التأخر عن الدفع، التذكير أحياناً بالمستحقات الشهرية، إدارة الشؤون الأخرى مثل الضرائب الناتجة عن عمليات القرض، التأمينات على الحريق و على الحياة، متابعة بعض الزبائن قضائياً في حالة عدم الدفع...الخ.

1.3 - مصادر الدخل المتأتية من عملية إعادة التمويل الرهني:

من خلال عملية إدارة القروض الرهنية التي تتم على المدى الطويل، تنشأ لدى البنك عدة مصادر للدخل، نرتبها حسب أهميتها فيما يلي¹:

- **المصدر الأول:** و هو المصدر الأهم لدى البنك و يتمثل في **عمولة الإدارة أو التسيير** الخاصة بالقرض، حيث تحتسب هذه العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر، وبذلك تنخفض قيمة العمولة مع استهلاك القرض، و تحدد هذه العمولة عادةً ما بين 0,50 % إلى 2 %.

- **المصدر الثاني:** و يتمثل في الفوائد المحصلة عن طريق توظيف المستحقات المسددة من طرف الزبون، حيث يوجد هناك فرق بين التاريخ الذي يسدد فيه الزبون مستحقاته و التاريخ الذي يحول فيه البنك هذه المستحقات إلى شركة إعادة التمويل الرهني باعتبارها المالك الفعلي للقروض الرهنية. خلال هذه الفترة يمكن للبنك أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدية على المدى القصير.

- **المصدر الثالث:** يأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك من جراء توظيف المبالغ المخصص دفعها في المستقبل إلى شركات التأمين و الضرائب...الخ، لأن مستحقات هذه المؤسسات عادةً ما تدفع على فترات منتظمة، بينما يتحصل البنك على هذه المبالغ من الزبائن على أساس شهري. و يتوقف مدى قيمة الفوائد المحصلة على شروط أسعار الفائدة قصيرة الأجل في السوق النقدية.

- **المصدر الرابع:** و ينشأ هذا المصدر عادةً من غرامات التأخير التي تحتسب على المستحقات المتأخرة. فإذا تم تحديد مثلاً تاريخ سداد المستحقات أول كل شهر، و كان تاريخ التحويلات إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني (المالكة للقروض) هو الخامس و العشرون من كل شهر، فإن البنك يمكنه في هذه الحالة فرض غرامة تأخير على الزبون خلال هذه الفترة نظراً لوجود تسديدات متأخرة. هذه الغرامة تعتبر بمثابة عمولة تعود على البنك طبعاً.

2.3 - التكاليف المتعلقة بإدارة المحفظة العقارية الرهنية:

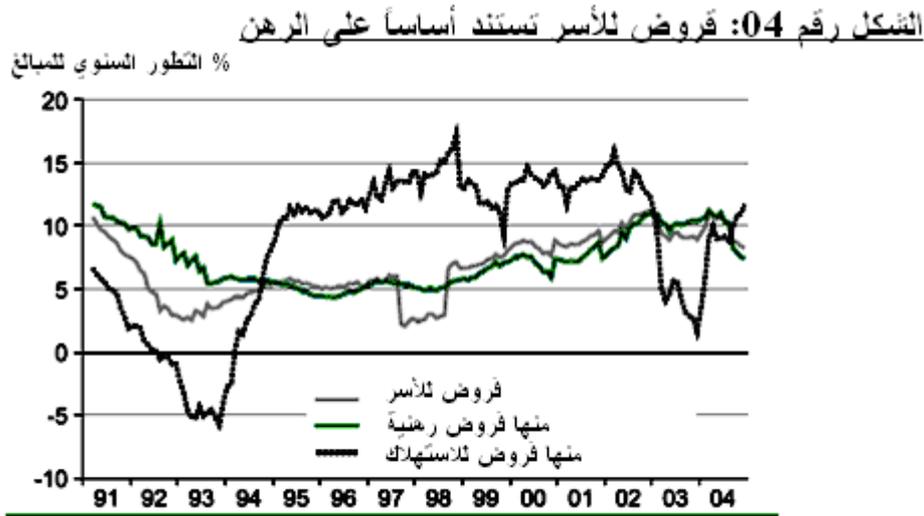
¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 201.

تشمل التكاليف المتعلقة بإدارة المحفظة العقارية الرهنية كل من العمالة و تشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل. فالعناصر الأساسية المكونة للتكلفة الإجمالية هي: التكاليف المباشرة و المؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات و استهلاك تكاليف حق شراء إدارة القرض... الخ؛ حيث تعتبر التكاليف المباشرة من أهم عناصر التكلفة.

يستنتج من كل ما سبق، أن هناك مجال واسع لتحقيق أثر إيجابي لعملية إعادة التمويل الرهني على مردودية الائتمان في تخفيض التكاليف، بالرغم من عدم انخفاض التكلفة المتوسطة بسبب الزيادة في إدارة المحافظ العقارية الأمر الذي يستدعي الزيادة في حجم المؤونات المتعلقة بحالات عدم السداد.

4- تطبيق عملية إعادة التمويل الرهني و أثره على مردودية الائتمان:

إن تطبيق عملية إعادة التمويل الرهني، كنموذج حديث يعمل على زيادة القدرة الائتمانية للبنوك، شجع من الناحية الهيكلية نمو القروض البنكية في معظم الدول المتبينة لهذه العملية، كما هو الحال بالنسبة لبريطانيا التي عرفت القروض البنكية فيها نمواً معتبراً في مرحلة التهايب أسعار العقارات السكنية (و هو ما يبينه الشكل البياني رقم: 04) حيث ارتفعت تدفقات القروض الجديدة (التي تم إعادة تمويلها) الموزعة من قبل البنوك إلى 83,2 مليار جنيه إسترليني، في حين أن عمليات شراء السكنات حشدت 99,4 مليار جنيه إسترليني كقروض جديدة¹.

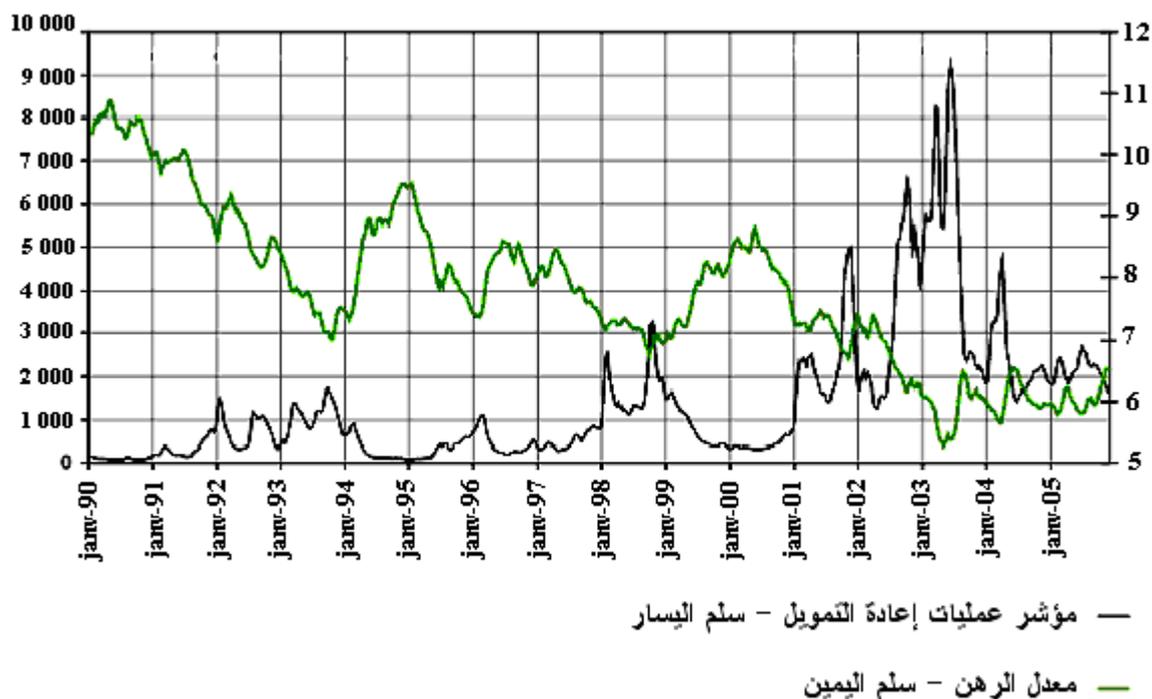


المصدر: <http://economic-research.bnpparibas.com>

¹ <http://economic-research.bnpparibas.com>

كما عرفت الولايات المتحدة الأمريكية العديد من موجات عمليات إعادة التمويل الرهني خلال السنوات الأخيرة (2001، 2003، ...)، حيث كانت مبالغ و كذا عوائد السوق الرهنية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني جد مهمة (وهو ما يبينه الشكل رقم: 05 و الشكل رقم: 06)¹.

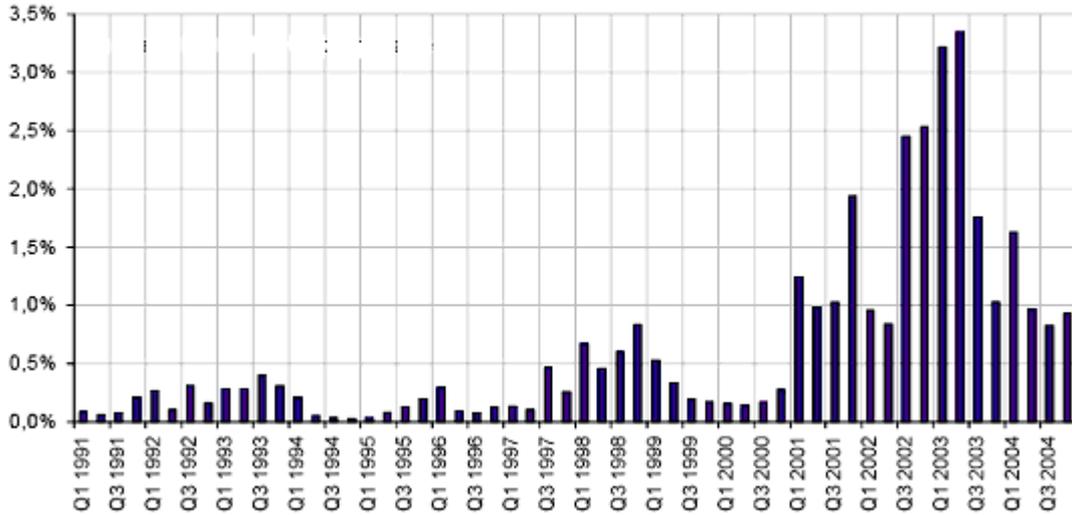
الشكل رقم 05 : معدل الرهن و عملية إعادة التمويل (1990-2005)



المصدر: <http://www.oecd.org>

الشكل رقم 06: تقدير رؤوس الأموال المستخلصة من السوق الرهنية خلال عمليات إعادة التمويل الرهني (النسب المنوية للعائد المتوفر)

¹ <http://www.oecd.org>



المصدر: <http://www.oecd.org>

5- مردودية التوريق:

إن عملية التوريق تُعرض الظاهرة العكسية لنسبة "كوك"، لأن الأمر يتعلق بأثر الرافعة التي تنمي مردودية الأموال الخاصة. بواسطة هذه التقنية فإن المؤسسة البنكية تحوز على الأداة التي تسمح لها بالعمل دون اللجوء إلى المخاطرة، لذا فإن البنك له إمكانية تخفيض مخاطرة معدلات الفائدة (المرتبطة بالتسديد المسبق للقروض بمعدلات فائدة ثابتة) لأنها معفاة جزئياً من عبأ إعادة تمويل القروض الموزعة¹.

إن نشاط التوريق يعرف نمواً باطراد كبير في الأسواق الناشئة مثل أوروبا الشرقية. و حسب خبير دولي في التوريق و الخدمات المالية "ستيفن ستراوس" فإن نشاط توريق الديون من خلال تحويلها إلى أوراق مالية، مثل السندات، يلقى قبولاً كبيراً في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث بلغ حجم العمليات 625 مليار دولار مقابل 312 مليار دولار في أوروبا. و أكد نفس الخبير على المزايا الإيجابية جراء تفعيل نشاط التوريق على الاقتصاد بشكل عام وعلى الجهات المعنية بشكل خاص (مؤسسات الائتمان)، حيث تساعد على توسيع نشاط سوق المال و استحداث أدوات جديدة للمستثمرين كما تعمل على تجميع رؤوس الأموال اللازمة لتحويل الاستثمارات الإنتاجية و تقدم أداة مالية جديدة للجهات المصدرة للتوصل إلى أسواق المال، بالإضافة إلى كونها مصادر تمويل للمصارف و جهات الائتمان الأخرى².

¹ <http://www.univ-orleans.fr>

² <http://us.moheet.com>

كما توفر عملية التوريق للبنوك عدة مزايا، سواءً من وجهة نظر المتطلبات الاحترازية، تسيير الأصول و الخصوم أو المردودية. و قد تجد مؤسسات التمويل في هذا النشاط فرصة طيبة للحصول على عمولات مجزية مقابل قيامها بتحصيل أقساط وفوائد الدين الأصلي كوكيل عن شركة التوريق¹. فالبنوك التي تساهم بصفات مختلفة في عملية التوريق (مقرض، جهاز تسيير، مودع أو طرف يلجأ إلى رفع حجم القروض) باستطاعتها تنمية و تنويع مداخيلها و عمولاتها و أرباحها. بتحويل أصولها، تستطيع المؤسسات البنكية الاحتفاظ بحجم قروضها أو استثمار نواتجها في أنشطة أخرى، مجتنباً بذلك تركيز مخاطر الائتمان لديها².

المطلب الثاني: أثر إعادة التمويل الرهني على السيولة البنكية

إذا كانت هناك عدة عوامل يمكن لها أن تؤثر سلباً على وضعية السيولة للبنوك، فإن هذه الأخيرة تستفيد بالمقابل، بفضل إزالة الحواجز في الأسواق، من اتساع موارد التزود برؤوس الأموال و خلق أوراق مالية جديدة، مما يساعد على طرح أدوات رفع رؤوس الأموال. سنتناول أولاً في هذا المطلب السياسة العامة لسيولة مؤسسات الائتمان في إطار مواجهتها لمخاطر السيولة ومبادئ التسيير لخزانتها المالية، و ذلك قبل التطرق إلى أثر إعادة التمويل الرهني على السيولة البنكية.

1- السياسة العامة لسيولة مؤسسات الائتمان:

إذا كان من السهل على البنوك خلق النقود من خلال عملياتها الائتمانية، فإنه من الصعب عليها كذلك حفظها بصفة دائمة ضمن تداولها الخاص، لأن الأمر يتوقف على عملائها من المودعين، فهناك جزء من النقود التي يتم خلقها يمكن لها أن تخرج عن نطاق البنك و تتواجد في شكل إيداعات لدى مؤسسات منافسة. هذه الوضعية تبرز عند حدوث سحبات في شكل نقود ائتمانية و، بصفة عامة أكثر، التحويلات (على وجه أخص عند قيام العملاء بعمليات السداد) لفائدة شبكات أخرى.

عندما ينتج مثل هذا التسرب، فإنه يتعين على البنك أن يلجأ إلى سوق رؤوس الأموال كي يتم إعادة تمويله، أي إما أن يستدين أو أن يتنازل لمؤسسات أخرى (أو للبنك المركزي) عن الأصول التي يحوز عليها في حافظة مالية و التي تعود عليه بالفائدة. كحد أقصى، فإن البنك الذي يفقد هذه الودائع و الذي يتنازل عن هذه الأصول من أجل أن يفى بالتزاماته يُخلي جوهرة و يتلاشى.

¹ التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل قانون التمويل العقاري، بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، المجلد الخامس والثلاثون، 2003، ص 94.
² <http://www.banque-france.fr>

لأجل ذلك، ندرك إذاً مدى الأهمية التي ينبغي أن يوليها البنك لجمع الودائع من أجل دعم وضعيته. ليس عليه فحسب أن يخفض كذلك من مخاطرة تسرب الودائع بل عليه أن يدعم اقتطاعه على النقود التي يتم خلقها من قبل النظام المصرفي ككل. إن البحث عن حصة سوق متنامية – خصوصاً عن طريق فتح وكالات في المناطق ذات التكتل السكاني المكثف – يعتبر من المكونات الأساسية لسياسة السيولة، يضاف إلى هذا ضرورة تعظيم حصة الموارد الثابتة، حتى ولو أنها أكثر كلفة، إلا أنها تسمح في إطار ما نسميه بـ "تسيير أصول-خصوم" بتمويل طويل الأمد بأقل مخاطرة، و هي كذلك ذات عائد مجز¹.

2- أثر إعادة التمويل الرهني على رفع الائتمان و دعم السيولة:

بالرجوع إلى التعاريف السابقة لمصطلح الديون المدعمة سدياً (توريق القروض الرهنية)، يتبين لنا بأن من بين أهم أهداف هذه العملية هو تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول تتمتع بدرجة من السيولة، ومن ثم علاج مشكلة قصور القدرة التمويلية لدى مؤسسات الائتمان، أي علاج مشكلة التباين في استحقاق الموارد التي كان يعاني منها برنامج القروض العقارية التقليدية، بالإضافة إلى خفض مخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة وكذلك تكلفة الاقتراض بالمقارنة مع طرق التمويل التقليدية.

تعتبر مشكلة التباين في استحقاق الموارد « the mismatch problem » من أهم النقائص التي كانت تعاني منها منهجية برنامج القروض العقارية التقليدية، حيث تتجلى هذه المشكلة بوضوح في نظام المرهونات العقارية التقليدية، كون الموارد المستعملة في منح القروض طويلة الأجل هي في الأساس موارد قصيرة الأجل، و لقد نتج عن هذا التباين في الاستحقاق عدة مشاكل، خصوصاً مع نهاية الستينات عندما تزعزع استقرار الفوائد في الأسواق المالية العالمية، مما جعل أغلب المؤسسات المالية التي كانت تتداول القروض العقارية في هذه الفترة تنكب على أعمال المضاربة أكثر من غيرها، كونها كانت تتلقى ودائع قصيرة الأجل توظفها في منح قروض طويلة الأجل. و يترجم هذا السلوك عادةً بما يسمى بنشاط المضاربة على معدلات الفوائد، الذي يجر في أغلب الأحيان إلى الخسارة عند ارتفاع أسعار الفائدة نتيجة ارتفاع معدلات التضخم (قانون Fisher)².

و من هنا جاء نظام إعادة التمويل الرهني كتقنية حديثة تضمن من خلاله المؤسسات المختصة في السوق الثانوية إعادة تمويل القروض الممنوحة من قبل مؤسسات الائتمان، فلا يتعين على هذه الأخيرة الانشغال بجمع الأموال في السوق من أجل استعمالها في منح القروض الرهنية.

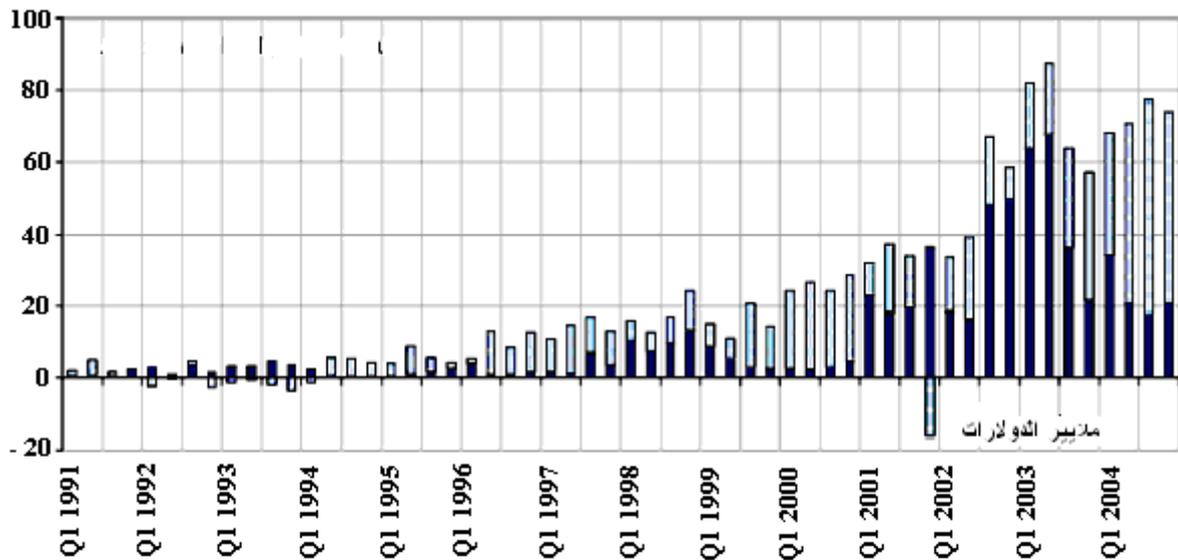
¹ Christian Descamps et Jacques Soichot, op.cit, P173

² عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 171.

إن نظام إعادة التمويل الرهني يوفر مزايا معتبرة للمؤسسات المقرضة، كما يحسن عموماً سيولة أسواق القروض و يرفع درجة الائتمان من خلال زيادة عرض رؤوس الأموال و خفض تكاليف الإقراض.

إذا أخذنا بعين الاعتبار السيولة المستخلصة في غضون عمليات إعادة التمويل و القروض الجديدة التي تستند إلى قيمة أصول عقارية، في الولايات المتحدة الأمريكية، فإننا نحصل على مبالغ معتبرة، و هو ما يبينه الشكل رقم 7.

الشكل رقم 07: الأموال المستخلصة خلال عمليات إعادة التمويل و رؤوس الأموال الموظفة في قروض سكنية (1991-2004)



□ رؤوس الأموال الموظفة في قروض سكنية

■ الأموال المستخلصة خلال عمليات إعادة التمويل

المصدر: <http://www.oecd.org>

3- دور التوريق و أهميته في توفير السيولة:

يعتبر التوريق العقاري من بين أهم النماذج المستخدمة في الأسواق العالمية، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري عن طريق تحويل الديون العقارية العادية الناشئة عن الاقتراض بغرض تمويل شراء أو بناء أو ترميم وحدة عقارية إلى سندات تصدرها جهات متخصصة في التوريق، حيث تقوم شركات توريق الديون العقارية بشراء أصل الدين العقاري من جهة التمويل (و الذي يبلغ نسبة معينة من إجمالي المديونية المتمثلة في أصل الدين بالإضافة إلى أعباء أخرى مثل الفوائد والعمولات) على أن تقوم هذه الشركات بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بين 20 و 30 عاما وتبلغ قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات وذلك بعد أن يتم إجراء ما يعرف بالتصنيف الائتماني "Credit Rating"، وتطرح هذه السندات في سوق رأس المال للبيع للمستثمرين وتكون هذه السندات مضمونة بصفة أساسية بمحفظه الحقوق المالية المحولة لشركة التوريق وما يلحق بها من ضمانات. وغالبا ما يكون إصدار السندات بعائد ثابت يحصل عليه المستثمر حامل السند من شركة التوريق، ولهذا يجب مراعاة أن تتوافق تواريخ استحقاق السندات وعوائدها مع تواريخ استحقاق أقساط الديون وفوائدها من قبل المدين الأصلي، وبذلك يتم خلق ما يسمى بالسوق الثانوي للرهن العقاري.

وبمعنى آخر فإن عملية التوريق يتم بمقتضاها تحويل القروض العقارية (وهي أصول غير سائلة) إلى أوراق مالية قابلة للتداول "Marketable Securities" (أي أصول سائلة) و بالتالي تمكن البنوك أو شركات الإقراض العقاري من استرداد أموالها نتيجة لبيع هذه الأوراق بالبورصة بحيث يتم استخدامها في منح قروض جديدة.

ومن أكثر أنواع الأوراق المالية المضمونة بأصول عقارية انتشاراً ما يسمى " - Pass Through"، حيث يتم إصدار أوراق مالية مضمونة بوعاء من القروض العقارية، ويتم توزيع التدفقات النقدية الناجمة عن تلك القروض بناءً على نسبة الملكية الخاصة بكل مستثمر في الأوراق المالية المصدرة بضمان تلك القروض.

أما عن الجهات التي تستثمر أموالها في هذه السندات فيأتي في مقدمتها صناديق التأمينات والمعاشات وشركات التأمين وصناديق الاستثمار والبنوك، كذلك المؤسسات المالية الاستثمارية، فضلا عن الأفراد المستثمرين الذين يبحثون عن عوائد ثابتة¹.

المطلب الثالث: أثر إعادة التمويل الرهني على التحكم في المخاطر

بالرجوع إلى الأنظمة التقليدية في منح القروض العقارية، يتبين بأنه من البديهي أن يتحمل المقرض (البنك) كل المخاطر المتعلقة بالقروض الممنوحة (المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة، المخاطر على السيولة، مخاطر عدم التسديد، ... الخ) أين يتعين على البنوك الامتثال للقواعد الاحترازية كما يجب عليها الحفاظ على نسبة للقدرة على الوفاء (un ratio de solvabilité) وفقاً للقوانين السارية المفعول

¹ التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل قانون التمويل العقاري، مرجع سابق، ص 91.

(Ratio Cooke – Ratio McDonough) ، لكن مع ظهور نظام إعادة التمويل الرهني أصبح البنك في مأمن من ذلك لأن السوق هي التي تتحمل كل هذه المخاطر، و لا يتعين على البنك إقرار مؤونات قد تكون هامة و مكلفة، كما لا يتطلب منح القروض العقارية مع هذا النظام الجديد وجود مبالغ كبير من رأس المال إذا ما تم الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من العوامل أهمها الدور الذي يجب أن تلعبه وكالات التصنيف « rating »، و كذا تعود المستثمرين على العمليات المتعلقة بالنظام الجديد و التوجه نحو انخفاض الهامش على القروض العقارية.

من هذا المنطلق، سنحاول في هذا المطلب إبراز أثر تطبيق نظام إعادة التمويل الرهني على التحكم في المخاطر، و هذا بعد تناول سياسة التحكم في المخاطر لدى مؤسسات الائتمان.

1- سياسة التحكم في المخاطر لدى مؤسسات الائتمان:

إنه لمن الضروري على البنوك إتباع سياسة رشيدة و تحفظية في تسيير المخاطر تبعاً للمبادئ الأساسية، حيث يعتبر التحكم في المخاطر كفاءة أساسية جد مهمة في التسيير المعياري بالنسبة للبنك. إن حيلة و تقييم المخاطرة تكتسي أهمية جوهرية بالنسبة لكل الوظائف التي يقوم بها البنك في إطار سياسة المخاطر و عند كل قرار. كما أن الكشف و التعرف على مخاطر جديدة، كمنتجات أو وظائف جديدة و إدماجها في أنظمة إدارة المخاطر، هو مهمة ينبغي القيام بها على نحو دائم تبعاً لسياسة محكمة التصميم، فالمخاطر التي يتم التعرف عليها و التي تكون قابلة للتكميم « quantifiable » تُقيم حسب القواعد و الممارسات المألوفة للسوق. إن المخاطر التي يصعب تعيينها أو التي لا تكاد أن تكون قابلة للتكميم، و المقدمة أساساً ضمن أصناف مخاطر الاستغلال، و المخاطر السياسية و القانونية، ينبغي أن تُقيم بصفة ذاتية (شخصية – subjective) على حد ما. في الواقع، إن سياسة إدارة المخاطر تركز على ثلاث مبادئ أساسية: الإستراتيجية، الثقافة، النسق المتبنى بعناية¹.

أ- الإستراتيجية: إن الحراسة لكل المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها البنك بواسطة نسق تسيير للمخاطر و إدماج كل المعلومات المتحصل عليها في إطار تسيير يعتمد على العلاقة المخاطرة/العائد لمجمل البنك يشكل الحجر الزاوية لإستراتيجية المخاطر المتعرض لها، لأن هذه الأخيرة لا تؤخذ بالحسبان إلا ضمن علاقة ملائمة ما بين المخاطرة المحتملة و إمكانية الربح. إن الهدف الرئيسي هو تقييد تحمل المخاطرة من خلال وضع توجيهات و تعليمات متعلقة بسياسة المخاطر و بتحديد هياكل التقييد من أجل حماية البنك من التكاليف الغير متوقعة.

ب- الثقافة: إن مسؤوليات و كفاءات واضحة؛ سلوك المستخدمين و إدارة البنك المدرك للمخاطرة؛ فعالية آليات المراقبة و الفصل ما بين تسيير و مراقبة المخاطر هي العناصر التي تطبع ثقافة المخاطر لدى البنك.

¹ Politique de gestion et de maîtrise des risques, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 3, Mars 2005, PP5-6.

ت- **النسق المتبنى:** إن أساس التسيير الفعال للمخاطر يكمن في نسق تسيير *processus* « *de management* المخاطر، الذي يحدد الإطار الذي يتم فيه معالجة و تسيير المخاطر. هذا النسق يأخذ بعين الاعتبار الجوانب الأساسية التي تتضمن التعرف و التقييم و التحليل للمخاطرة عن طريق تسيير المخاطر و المراقبة النهائية.

2- دور إعادة التمويل الرهني في تحويل المخاطر:

يؤدي تطبيق نموذج إعادة التمويل الرهني إلى توزيع أفضل للمخاطرة المالية المتعلقة بمحافظ البنوك التي تحتوي على قروض سكنية، وهذا من خلال تحويل المخاطر المرتبطة بالقروض إلى جهات أخرى، و في هذه الحالة يتسنى للبنك تحرير رؤوس أموال، لم يكن باستطاعته من قبل توفيرها، قصد استخدامها في منح قروض جديدة.

تسمح عملية التوريق للبنوك بالتحويل إلى سوق رؤوس الأموال جزء من المخاطر المرتبطة بالقروض الرهنية، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على مقدرة البنوك في منح القروض بأقل حساسية لدورة أسعار السكن¹.

يتم تقسيم المخاطر عموماً ما بين المستثمرين الذين يستثمرون في السندات التي يتم إصدارها من قبل مؤسسات الاستثمار في الحقوق الآجلة « *Fonds communs de créances* »، و المؤسسات الخارجية كشركات التأمين التي تقدم - مقابل حصولها على أتعاب (عمولة) ضمان جزئي أو "رفع لدرجة الائتمان" - و أخيراً المؤسسة المالية التي منحت القرض.

إن تفكيك المخاطر لا يسمح فقط بتنمية السيولة و خلق سندات جديدة في شكل موحد نسبياً، لكن يسمح كذلك بخلق، إضافة إلى ذلك، قيمة أكبر من تلك التي تنشأ بواسطة أنشطة الائتمان الكلاسيكية، كما يسمح بالتخصص حسب الوظيفة. إن المؤسسات المالية لها إمكانية، من جهة حشد وسائلها في الوظائف (على سبيل المثال إنتاج القروض) التي بواسطتها تستفيد من حافز تنافسي، و من جهة أخرى، التكفل بنوع و مستوى المخاطرة الذي يمنح أحسن علاقة مخاطرة/عائد لحافظة القروض لديها، فعندئذ تكون التكاليف مخفضة و تسيير المخاطر ميسر. كما أن متابعة مخاطر الائتمان و رفع درجة الائتمان، يساهم في إضفاء أحسن شفافية على نوعية القروض². مع ذلك، فإن هناك عدة انشغالات قد طرحت، خصوصاً فيما يتعلق بخشية بقاء مخاطرة الائتمان على عاتق المتنازل إذا كان تحويل الديون لا يتعلق بتنازل حقيقي، و الخطر بالنسبة للبنك هو تدهور نوعية أصوله إذا كان يقوم بتوريق أفضل ديونه. فضلاً عن ذلك، فإن هناك بعض الهيئات التي تستطيع خلق تدفقات ائتمانية من المستثمر النهائي إلى المقترض، مخفضة بذلك من دور البنوك في الوساطة.

¹ www.banque-france.fr

² <http://www.lesechos.fr>

إن أثر التوريق على الجانب الإجمالي لمخاطرة البنك يتطلب إذاً اهتمام يقظ لسلطات المراقبة، التي ينبغي عليها التأكد من السير الاحترافي لكل العمليات.

3- أنواع المخاطر المتعلقة بالتوريق:

تقسم المخاطرة عند الاستثمار في "مجمع" قروض عقارية إلى قسمين رئيسيين هما¹:

- المخاطرة الناتجة عن التسديد المسبق للمبالغ المستحقة من قبل المقترض في أي وقت في المستقبل نتيجة ظروف معينة،

- المخاطرة الناتجة عن عدم مقدرة المقترض أو فقدان رغبته في التسديد.

و يمكن تقسيم المخاطرة الناتجة عن التسديد المسبق إلى نوعين رئيسيين هما:

- **مخاطرة التسديد المسبق المرتب « prepayment risk systematic »:** و قد ينتج هذا النوع جراء تقلبات معدلات الفائدة التي تحدث في السوق و التي غالباً ما تكون غير مرضية بالنسبة للمستثمر، بينما تعتبر المخاطرة المرتبة بالنسبة لعدم القدرة على الدفع كنتيجة لتدهور الظروف الاقتصادية، كالكساد و ما إلى ذلك من أزمات.

- **مخاطرة التسديد المسبق الغير مرتب « unsystematic prepayment risk »:** و عادةً ما ينتج هذا النوع نتيجة التغيرات التي تطرأ على سرعة التسديدات المسبقة و التي ليست لها علاقة بتقلبات معدلات فائدة القروض العقارية في السوق.

لأجل هذا فإن أهمية تكوين "مجمع" للقروض العقارية أو محفظة عقارية متنوعة تكمن في إزالة المخاطر الغير مرتبة بينما تبقى المخاطر المرتبة، إضافة إلى أن تدفقات السيولة بالنسبة للمحفظة العقارية هي أحسن من تدفقات السيولة بالنسبة للقروض الفردية.

4- المخاطر المتعلقة بإدارة القرض:

بما أن إدارة القرض العقاري تمتد عموماً إلى مدة زمنية طويلة فإن هناك عدة مخاطر تشوب هذه العملية، فالعمولة التي يتحصل عليها البنك تتوقف على الرصيد المتبقي في نهاية المدة مضروباً في نسبة مئوية معينة، إلا أن قيمة العمولة قد تنخفض من حين لآخر إذا ما انخفضت أسعار الفائدة على الرهن العقاري، مما يؤدي بكثير من الدائنين إلى التسديد المسبق لمستحقاتهم، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من قيمة الرصيد المتبقي في نهاية المدة. أما في حالة ما إذا طرأ هناك ارتفاع على معدلات الفائدة فإن هذا لا يؤدي حتماً إلى لجوء الأفراد المقترضين إلى التسديد المسبق للمستحقات.

نستخلص من كل هذا، بأن قيمة و أهمية العمولات التي يتحصل عليها البنك من إدارته لمحفظة القروض العقارية تتوقف أساساً على التغيرات التي تطرأ على معدلات الفائدة في السوق، بحيث يترتب على ذلك أثران نقيضان على عمولة الخدمات المتعلقة بالقروض العقارية في حالة نشوب تقلبات في

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 210.

معدلات الفائدة في السوق المالية. فالمتدفقات المستقبلية تساوي الأرصدة المتوقعة لمبالغ الاستحقاق على القروض العقارية مضروبة في نسبة عمولة الإدارة مطروحاً من ذلك التكاليف المتوقعة، أي:

التدفقات النقدية (السيولة) = الأرصدة المتبقية x % عمولة الإدارة - التكاليف المتوقعة لإدارة القرض.

حيث أن الزيادة (الانخفاض) في أسعار الفائدة ستؤدي إلى الزيادة (الانخفاض) في تدفقات السيولة (cash flow) المستقبلية، بينما الارتفاع (الانخفاض) في معدلات الفائدة سيؤدي إلى الارتفاع (الانخفاض) في القيمة الحالية للمتدفقات. بالإضافة إلى ذلك، فإن هذا التغير الذي يحدث على مستوى أسعار الفائدة سيكون له أثر إيجابي أو أثر سلبي على الأرصدة المتعلقة بمستحقات الضرائب، التأمينات... لأن هذه الأرصدة عادةً ما تستثمر على المدى القصير قبل أن تحول إلى الجهات المعنية. كما أن للتغيرات التي تطرأ على معدلات التضخم أثر على قيمة العمولات المحصلة من إدارة محفظة القروض العقارية، فارتفاع معدلات التضخم، الذي يسمى **بخطر التضخم (Inflation risk)**، يؤدي إلى ارتفاع تكلفة الخدمات المقدمة¹.

خلاصة ذلك هي أن ارتفاع تكلفة الخدمات المقدمة الناجمة عن الزيادة في معدلات التضخم و الانخفاض في قيمة العمولات بسبب الاستهلاكات يؤدي حتماً إلى الانخفاض في الربحية الناتجة عن إدارة القروض العقارية.

المطلب الرابع: أثر إعادة التمويل الرهني على حجم القروض

يتميز نظام إعادة التمويل الرهني بقدرته على توفير الأموال المتعلقة بالقروض الرهنية بنوعية متطورة، الأمر الذي أدى إلى تحفيز الأفراد على اقتناء سكنات حسب رغباتهم و طلباتهم. لكن مما تجدر الإشارة إليه هو أن توسيع القروض السكنية ينبغي أن يتحقق كجزء تكاملي للنظام المالي و المصرفي، أي بدون أي توجيه للسلطات العمومية فيما يخص منح القروض، لأن توسيع القروض يجب أن يخضع لأفضلية توزيع الموارد المالية حسب متطلبات السوق لا غير، ففي المكسيك مثلاً كلفت القروض السكنية المفروضة من الدولة النظام المصرفي المكسيكي عجزاً مالياً يقدر بـ 400 مليون دولار في السنة. و منه يمكن الاستنتاج بأن تحرير النظام المالي له كل الحظوظ في النجاح إذا رافقه نظام مالي فعال لتمويل السكن و خال من حدة التضخم.

سنتطرق في هذا المطلب إلى الأثر الذي يحدثه إعادة التمويل الرهني على حجم القروض، و ذلك بالاستناد إلى بعض التجارب الأجنبية في هذا المجال، و سنركز دراستنا أساساً على النموذج الأمريكي الذي لعب دوراً رائداً، مقارنة بالدول المتطورة الأخرى، من حيث حجم القروض الرهنية التي

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 202-203.

تم إعادة تمويلها ثم سنتطرق أخيراً إلى معرفة هذا الأثر الذي يلعبه إعادة التمويل الرهني في زيادة حجم الائتمان بالنسبة لبعض الدول المتطور الأخرى و الدول النامية.

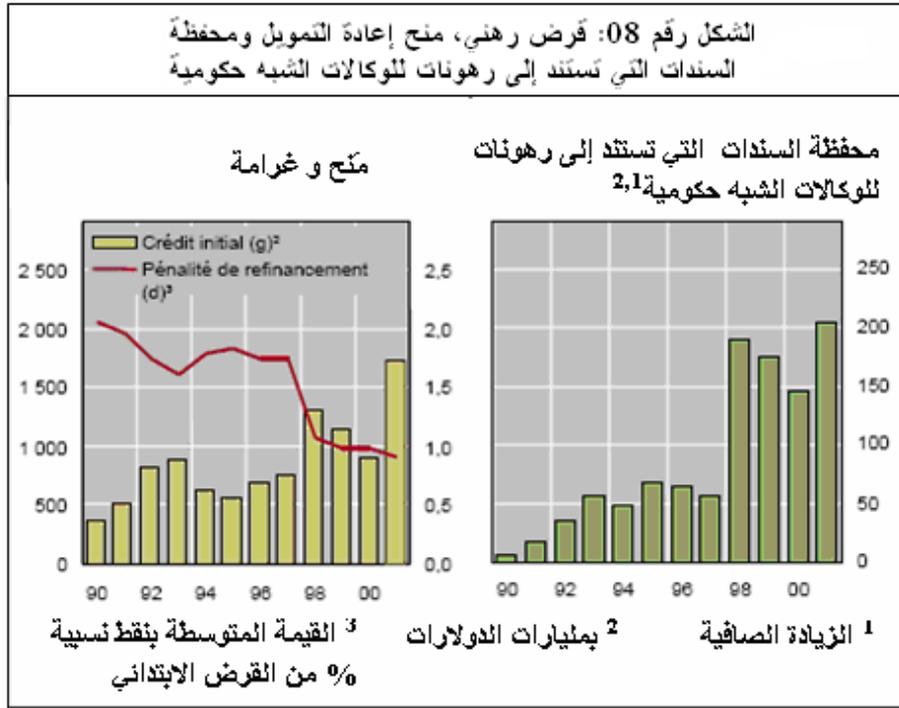
1- موجة إعادة التمويل الرهني في الولايات المتحدة الأمريكية:

لقد لعبت القروض الرهنية دوراً مميزاً، في الولايات المتحدة الأمريكية، مع موجة إعادة تمويل فريدة من حيث طبيعتها أو من حيث اتساعها. حيث شهدت سنة 2001 عدد ليس له سابق من القروض الرهنية التي تم إعادة تمويلها: 11,2 مليون قرض رهني، حسب التقديرات، تقريباً ضعف الرقم الذي عرفته سنة 1998، السنة التي اعتبرت استثنائية ذلك الوقت.

إن إعادة التمويل الرهني يمكن له دعم القدرة الشرائية الحقيقية للأفراد بطريقتين: أولاً، بواسطة قرض إضافي يستند إلى ملكية عقارية و الذي يأخذ قيمتها: من أجل الحصول على سيولة إضافية، فإن المدين يتلقى قرض جديد بمبلغ أكبر من القرض الابتدائي (مع الأخذ بعين الاعتبار المصاريف). ثانياً، بواسطة معدل فائدة أقل على القرض الجديد الذي له نفس القيمة¹.

بالتوازي مع انخفاض المعدلات الرهنية الاسمية فإن تكلفة إبدال قرض قديم بقرض جديد – أي غرامة إعادة التمويل – انخفضت و بصورة مستقرة (الشكل رقم 10). إن إعادة تمويل القروض بمدة استحقاق 30 سنة من قبل الوكالات شبه الحكومية لا يكلف حالياً سوى 50 نقطة أساسية كمعدل، أي ثلث التكلفة قبل خمس سنوات.

¹ Deep. A et D. Domanski: « **Marchés immobiliers et croissance économique : enseignements de la vague de refinancements aux États-Unis** », *Rapport trimestriel BRI*, septembre 2002, P38.



المصدر: *Rapport trimestriel BRI, septembre 2002*

منذ الانخفاض القوي لهذه الغرامة في 1998، فإن عمليات إعادة التمويل أصبحت تمثل 43 % من المبلغ الإجمالي للقروض الرهنية الابتدائية، مقابل 34 % في الفترة الممتدة ما بين 1996-1993، حيث أن هذه الأرقام تدل بأن هذا الانخفاض قد حفز الأسر في اللجوء إلى إعادة التمويل مهما كان المعدل الحقيقي.

و بالتوازي مع التطور السكاني (واحد من المحركات الأساسية لأسعار العقار على المدى الطويل)، فإنه من الممكن أن تكون شروط التمويل الملائمة قد ساهمت في التهاب أسعار العقار، كما أن انخفاض المعدلات الرهنية و خفض المساهمة الشخصية سهل في اقتناء السكنات¹.

بعيداً عن العوامل الدورية مثل تباطؤ الاقتصاد و انخفاض النقود، فإن خفض تكلفة إعادة التمويل يفسر، في جزء، بتطور السوق الرهنية و سلوك بعض المتعاملين المساهمين فيها. هذه هي التغيرات التي سمحت للنظام المالي بمنح أعداد معتبرة من القروض الرهنية و جعلته في مواجهة حجم قياسي لعمليات إعادة التمويل، مع الحفاظ على استقرار كبير للهوامش بالمقارنة مع السندات العمومية.

2- أثر ظهور شركات إعادة التمويل الرهني على حجم الائتمان في فرنسا و ماليزيا:

لقد كان تدخل صندوق إعادة التمويل الرهني (CRH) الذي أنشأ في فرنسا سنة 1985 ذو أهمية بالغة في مجال القروض الرهنية، حيث بلغت حصته 90 % في الفترة الممتدة ما بين 1995-1985 من المبلغ الإجمالي المتداول في السوق العقارية، و الذي قدر ما بين 95 و 100 مليار فرنك فرنسي.

¹ Ibid., PP42-43.

أما في ماليزيا فقد أدى خلق مؤسسة إعادة التمويل الرهني (Cagams) سنة 1986 إلى إعادة تمويل البنوك و المؤسسات المالية بأموال هامة، من خلال إصدارها لأوراق مالية مدعمة برهونات عقارية في السوق المالية، حيث بلغت حصتها في تمويل احتياجات المؤسسات المالية من القروض العقارية إلى أكثر من 25 %، فعلى سبيل المثال نذكر أنه خلال العشرية 1986-1996 قامت مؤسسة (Cagams) بإعادة تمويل ما قيمته 640 مليون دولار أمريكي، أي ما يعادل 27,2 % من الاحتياجات الوطنية¹.

خلاصة الفصل:

يكتسي مستوى تطور القطاع المالي و صحة النظام البنكي أهمية جوهرية لبروز السوق الرهنية، و لقد أثبتت التجربة الدولية أن الأنظمة المفتوحة القائمة على آليات السوق هي الأداة الأفضل لتعبئة الادخار طويل الأجل من أجل التمويل الرهني العقاري.

إن تواجد سوق رهنية غالباً ما يكون مرتبط بتقنية توريق الديون الرهنية، حيث يمثل هذا التوجه الملفت خاصة على الصعيد المصرفي الدولي، لتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول، أهمية كبيرة كأداة مصرفية حديثة تؤمن السيولة ومنح الائتمان مع خفض حجم مخاطر التعثر أو الإفلاس، ويزداد هذا التوجه الجديد رسوخاً في الممارسات المصرفية تزايداً مناظراً لتوافر العوامل الميسرة لمنح الائتمان.

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 29-30.

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 وهي 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 خاصة 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 الماليين 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 محرصةً 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، حكرأ 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 تطورية 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 حافضة 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)، مبعلاً 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 الرهنى 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 الرهنى 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 الرهنى 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 الرهني العقاري مقارنة مع الدول الأجنبية الأخرى التي تصل نسبة التمويل الرهني 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 الرهني 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 بالتنظيف 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 تدعيماً 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.

- 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 عل 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

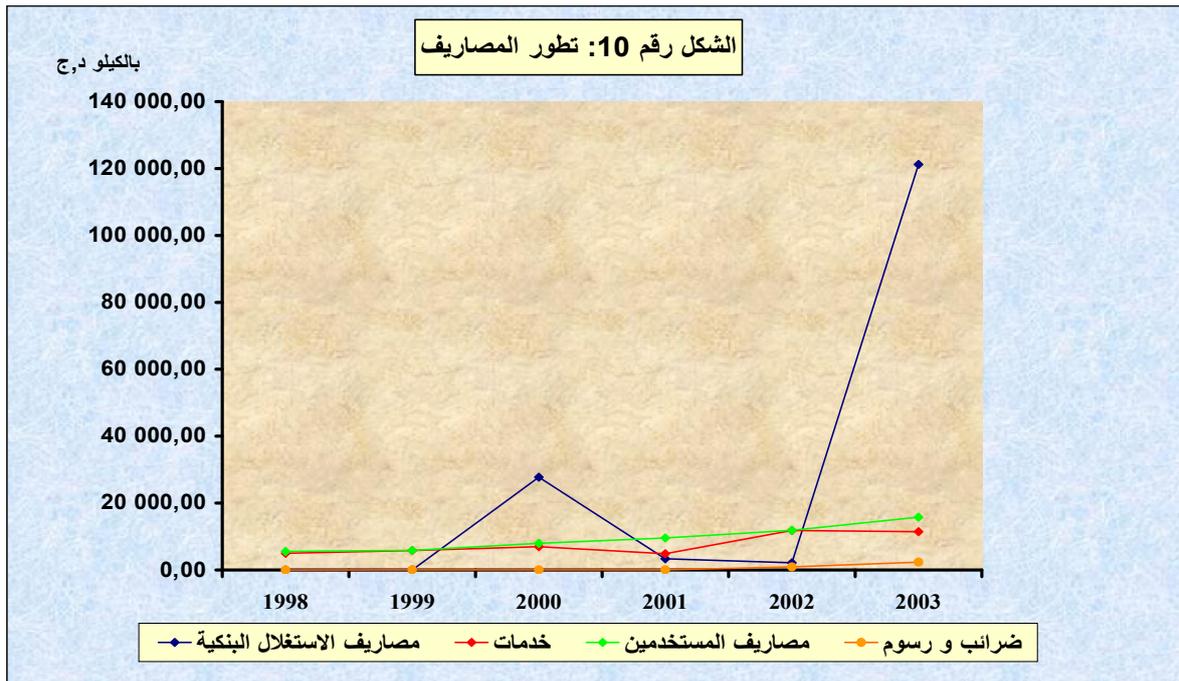
الجدول رقم 12: عمليات إعادة التمويل المنجزة من طرف ش.إ.ت.ر سنة 2004

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.

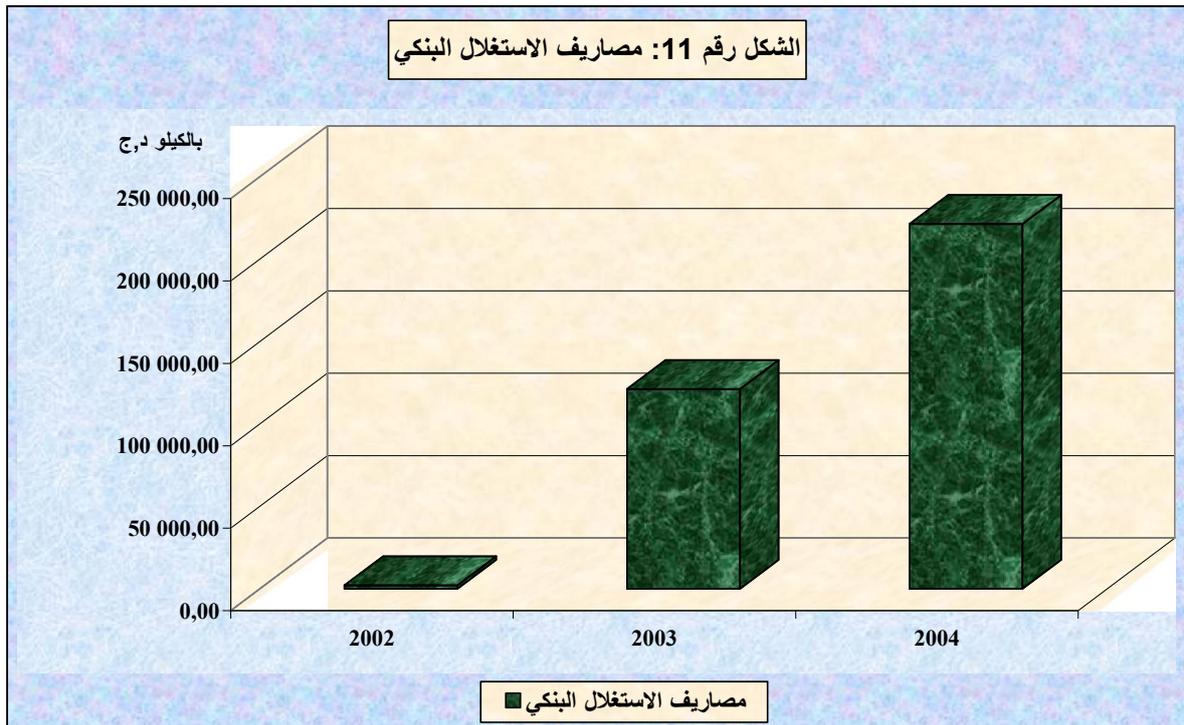
هذا يبين بأن عملية إعادة التمويل الرهني تؤدي إلى خلق مصادر مختلفة للدخل بالنسبة للبنوك، باعتبارها طرفاً شريكاً في هذه العملية.



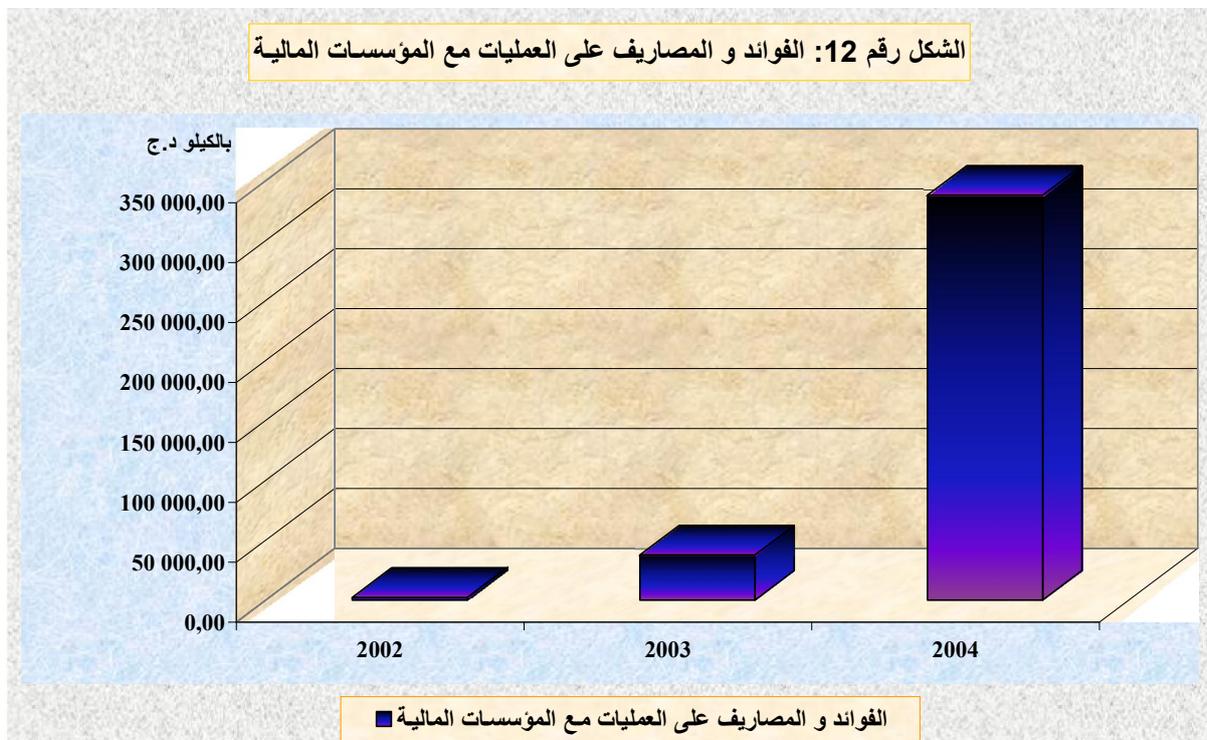
المصدر: SRH - Bilan et perspectives 1997-2003, op.cit, P22

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.

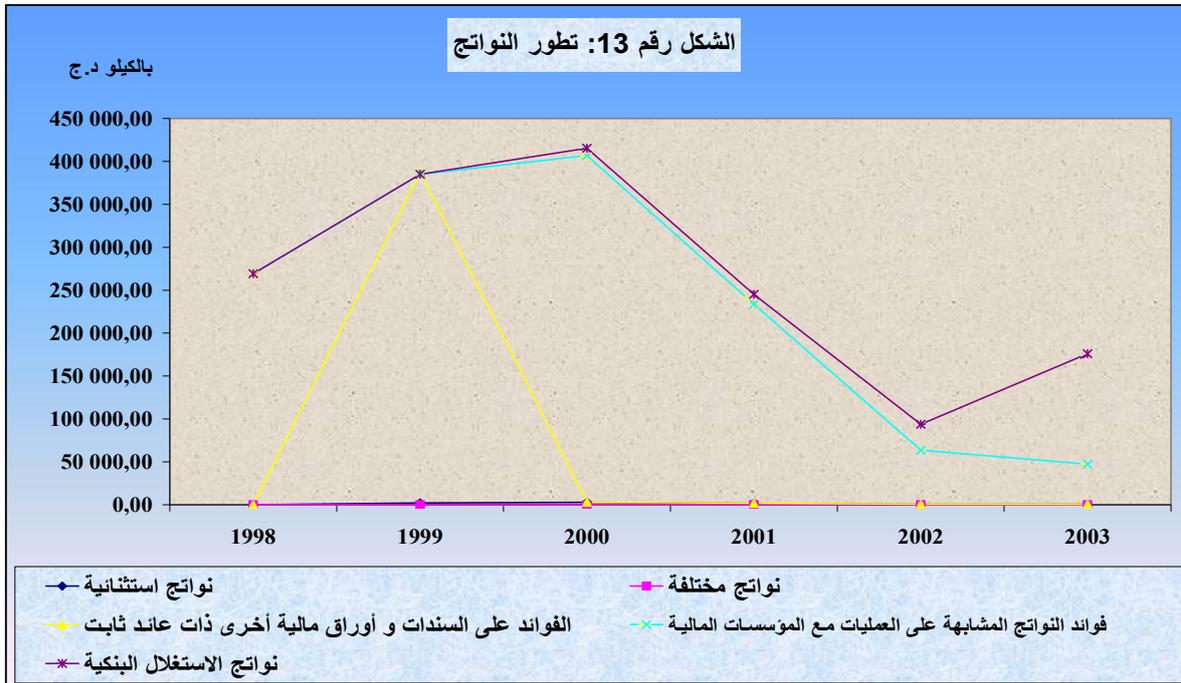


المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P8



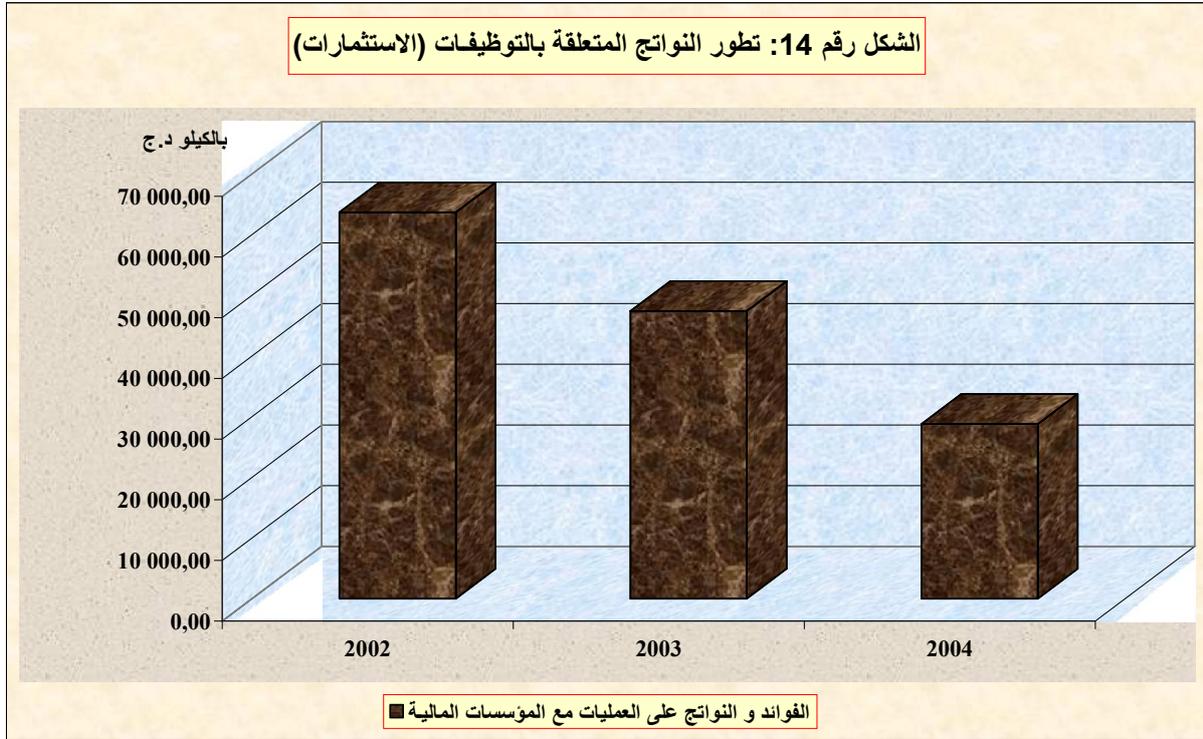
المصدر: SRH – Rapport annuel 2004, op.cit, P8

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

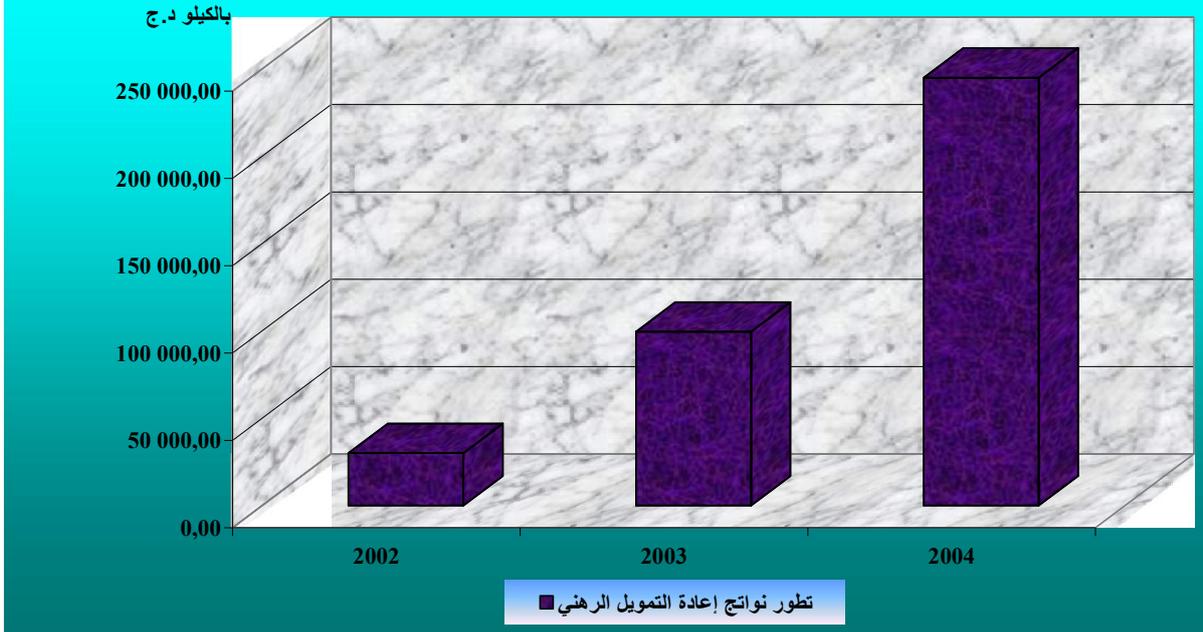
يبين الشكل رقم 14 انخفاضاً واضحاً للنواتج المرتبطة بالتوظيفات، و الذي يرجع أساساً إلى الانخفاض المهم لمعدلات الفائدة على مستوى السوق النقدية.



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.

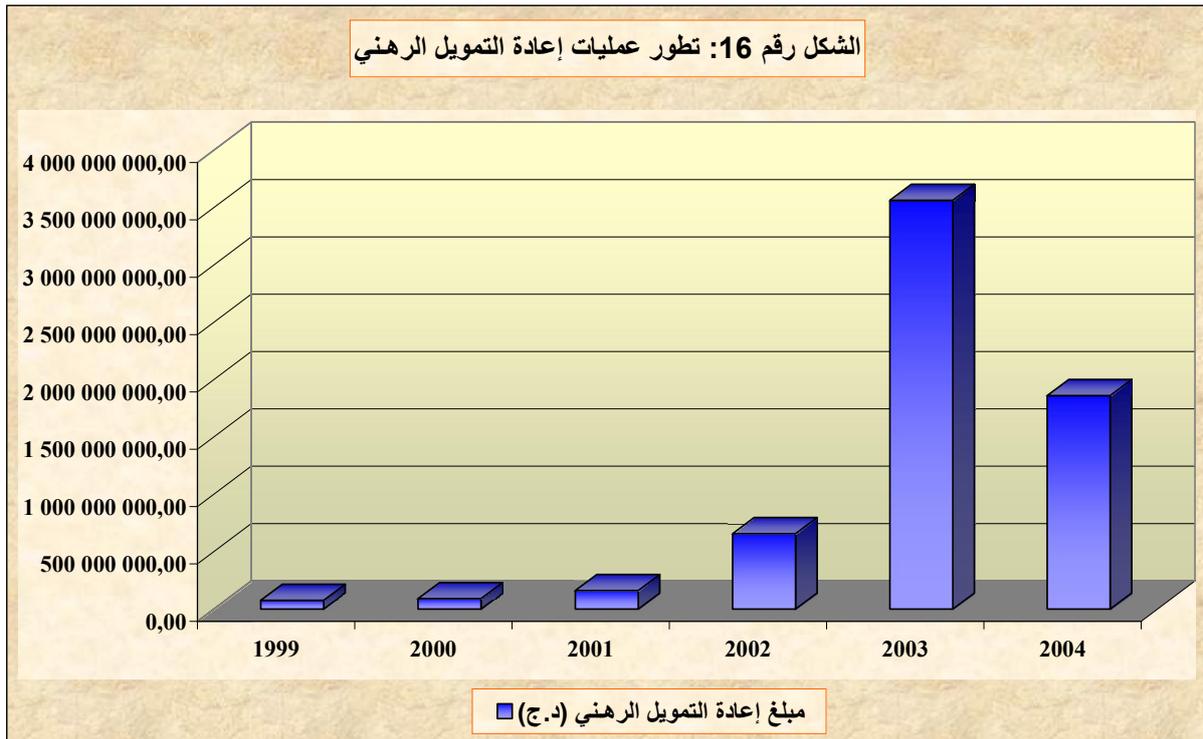
المطلب الرابع: أثر ظهور ش.إ.ت.ر على السيولة البنكية و حجم القروض

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.

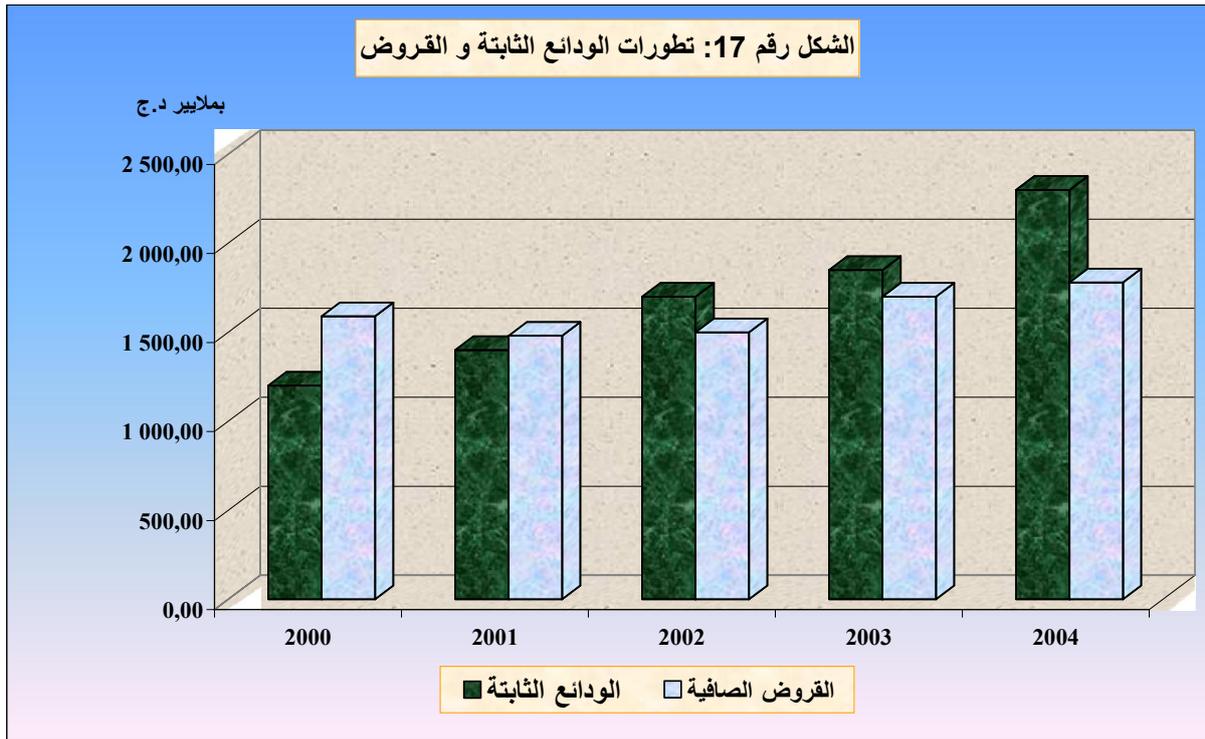
2- أثر ظهور ش.إ.ت.ر على حجم القروض:

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.

خاتمة

و بعد الانتهاء من دراسة، أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين أداء الائتمان البنكي، في هذه المذكرة، أرى أن أعرض لأهم النتائج التي خلصت إليها، ثم التوصيات التي نراها، دون ترديد ما سبق بحثه، طوال المذكرة.

و قبل الحديث عن النتائج و التوصيات أو الاقتراحات، أرى الإشارة إلى مسألة مهمة تتمثل في تشخيص وضعية التمويل البنكي العقاري في الجزائر.

إن النظام المصرفي الحالي يتميز بثلاث مجموعات من المؤسسات المالية التي يمكن اعتبارها مؤسسات متدخلة في التمويل الرهني العقاري.

- المجموعة الأولى هي في حاجة إلى تحسين أكثر لنوعية خدماتها المصرفية المقدمة.
- المجموعة الثانية ينبغي عليها تسريع اندماجها في أنشطة الائتمان العقاري.
- المجموعة الثالثة يتعين عليها تسريع دمج الائتمان العقاري ضمن سلسلة منتجاتها و خدماتها المالية المعروضة.

إن التمويل الرهني العقاري الموسع لفائدة بنوك تجارية أخرى (عمومية و خاصة) يشكل عاملاً كان له، بدون شك، أثر في تطوير التمويل البنكي العقاري في الجزائر منذ سنة 1998، إلا أنه لم يبلغ المستوى المنتظر من النشاط و الفعالية بسبب المحيط الذي يبقى هشاً.

إن تقويم هذا المحيط لا يمكن له أن يتم إلا من خلال تقييم نوعي و كمي:

- التقييم النوعي يمكن لنا تأكيده حالياً، إذ أن معظم البنوك العمومية و جزء من البنوك الخاصة تبذل جهوداً، على مستويات مختلفة، كي تلم بالشروط التي تسمح لها بالدخول أكثر في تمويل الممتلكين الجدد. لا يبقى بذلك إلا السوق الرهنية التي لا تزال بعد غير منظمة، أضف إلى ذلك العقبات الهيكلية الأكثر حدة التي لا تحفز في الغالب على التكفل بصفة مثلى بمسألة التمويل البنكي العقاري.

- فيما يخص التقييم الكمي فإن عقبة العرض تبقى دائماً مشكلة فعلية، لأن القدرة الوطنية المتاحة لإنتاج الوحدات السكنية تقدر بحوالي 130000 سكن، كمعدل سنوي (بما في ذلك السكن الاجتماعي الإيجاري الذي يصل إلى 15000 وحدة في السنة ابتداءً من سنة 2002)، في حين أن الطلب السنوي التقديري مع إدراج السكن بصيغة البيع بالإيجار يرتفع إلى أكثر من 160000 وحدة سكنية، أضف إلى ذلك العجز المتراكم الذي يفوق (1) مليون وحدة.

إن المساهمة الحالية للنظام البنكي في التمويل العقاري (بالإعانة أو بدون الإعانة) لا تتجاوز 10 % من الاحتياجات المعبر عنها سنوياً. هذه المساهمة تبقى بعيدة لأن تكون مرضية بالنظر إلى القدرات الخفية في ظل النظام البنكي. حيث أن هذا النظام يحتوي على 120000 وكالة بنكية ممتدة على التراب

الوطني و التي ينبغي من المفروض أن تساهم في التمويل العقاري بنسبة لا تقل عن 60 % من الاحتياجات الحالية، أي ما يتناسب مع تمويل سنوي يعادل 60000 سكن صادر عن القطاع البنكي. بالطبع هناك كوابح قانونية، تقنية و مالية من أجل بلوغ هذا الهدف، لكن المشكل الحقيقي يبقى في مستوى الوظيفة البنكية أو المعرفة في مجال التمويل العقاري و ما له من أثر إيجابي على تحسين أداء الائتمان البنكي، خاصةً مع ظهور شركة إعادة التمويل الرهني و ما يمكن أن تقدمه للبنوك و المؤسسات المالية الأخرى من حوافز، كتحويل المخاطر و ضمان السيولة طويلة الأجل و كذا توفير مصادر جديدة للدخل.

و بعد ما تقدم يمكن لنا حصر النتائج و التوصيات التي أسفرت عنها هذه الدراسة كما يلي:

أولاً: النتائج

1- إن النظام البنكي الحالي يتركب خصوصاً من بنوك شاملة (خاصة و عمومية) تتدخل في كل أجزاء النشاط البنكي و ليس لها زيادةً عن ذلك نشاط معين توليه أهمية خاصة، باستثناء الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي يركز نشاطه في مجال التمويل العقاري.

2- إن الإصلاحات التي اعتمدها الجزائر في مجال التمويل العقاري، خاصة فيما يتعلق بتبني نموذج إعادة التمويل الرهني، لا تزال في مرحلتها الإعدادية، رغم مضي ما يقارب السبع (7) سنوات عن الشروع في هذه الإصلاحات. لذا فإن نظام التمويل العقاري في الجزائر، الذي لم يتجاوز حجمه بعد 10 % من الناتج الداخلي الخام، يعد في الطور الابتدائي من التطور مقارنة بدول منظمة التعاون الاقتصادي و التنمية (OCDE) التي يعادل أو يفوق حجم التمويل العقاري فيها عموماً 50 % من PIB، أو حتى بالمقارنة مع بعض دول منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا (les pays de la région MENA) مثل الأردن، لبنان و المغرب أين تعتبر أنظمة التمويل العقاري فيها متطورة إلى ما وراء الطور الابتدائي.

3- إن عملية إعادة التمويل الرهني تسمح بتوزيع أفضل للمخاطرة المالية المتعلقة بمحافظ القروض الرهنية للبنوك و هذا من خلال تحويل جزء من المخاطر المرتبطة بالقروض الرهنية إلى جهات أخرى في السوق الرهنية الثانوية، مثل شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، مما يعكس إيجاباً على مقدرة البنوك في منح القروض بأقل حساسية لدورة أسعار السكن. كما تعمل السندات المصدرة من قبل ش.إ.ت.ر على تدعيم المراكز المالية للبنوك المرخصة و رفع نسبة كفاية رأس المال لديها.

4- تؤدي عملية إعادة التمويل الرهني إلى خلق مصادر مختلفة للدخل بالنسبة للبنوك، باعتبارها طرفاً شريكاً في هذه العملية، و هذا من خلال عملية إدارة القروض الرهنية التي تقوم بها البنوك على المدى الطويل، مما يساهم في زيادة مردودية الائتمان و نمو القدرة الائتمانية للبنوك. و بالرغم من

اللجوء المحتشم للبنوك على عملية إعادة التمويل، و الذي اقتصر على بنك التنمية المحلية فقط، إلا أن أثر هذه العملية على مردودية الائتمان يمكن تسجيله، لدى كل من بنك التنمية المحلية (المكلف بتسيير محافظ القروض الرهنية) و القرض الشعبي الجزائري (المكلف بتأمين الخدمة المالية لإصدار القرض السندي) حتى ولو كان هذا الأثر بسيطاً.

5- تعتبر عملية إعادة التمويل الرهني من التقنيات الحديثة المستخدمة لعلاج مشكلة السيولة طويلة الأجل، و هذا بالنظر إلى ما توفره هذه التقنية من مزايا معتبرة للمؤسسات المقرضة في هذا المجال. فهي تعمل على تحسين سيولة أسواق القروض و رفع درجة الائتمان من خلال زيادة عرض رؤوس الأموال و خفض تكاليف الإقراض، حيث سمحت هذه العملية بتوفير سيولة طويلة الأجل لبنك التنمية المحلية (BDL)، في كل مرة كان يحتاج إلى ذلك.

6- يتميز نظام إعادة التمويل الرهني بقدرته على توفير الأموال المتعلقة بالقروض الرهنية بنوعية متطورة، إلا أن معدل حجم القروض الرهنية في الجزائر يبقى ضئيلاً جداً (9%) مقارنة بدول أخرى متبينة لهذا النظام، و يرجع ذلك إلى قلة البنوك المشاركة في تمويل السكن، من جهة، و إلى عزوف البنوك المانحة للتمويل العقاري عن عملية إعادة التمويل الرهني، من جهة أخرى.

ثانياً: التوصيات

بالنسبة للسلطات العمومية:

1- العمل على تطوير سوق رهنية فعالة، من خلال تدعيم النظام البنكي الحالي ببنوك متخصصة في منح القروض العقارية و تشجيع البنوك التجارية على الدخول إلى السوق العقارية، قصد توفير جو ملائم من المنافسة و بالتالي تخفيض تكلفة منح القروض الرهنية.

2- ينبغي تبني سياسة تهدف إلى وضع إطار مؤسساتي قادر على تأمين تسيير أفضل لقطاع السكن.

3- تدعيم حقوق الملكية الخاصة للسكن.

4- وضع نظام إعانات سكنية مستهدف يعتمد على الشفافية و يشجع الفئات ذات الدخل الضعيف في الحصول على قروض رهنية.

5- وضع الهيكل الأساسي الضروري للتمكين من الأراضي ذات الاستعمال السكني.

بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية:

1- ينبغي على البنوك التجارية أن تولي نشاط القرض الرهني اهتماماً بالغاً يجعله نشاط ذو أولوية، و ذلك بتخصيص جزء معتبر من التزاماتها سنوياً لمنح قروض عقارية.

2- بالنظر إلى إمكانات ش.إ.ت.ر و ما تمتلكه من قدرة معتبرة لإعادة التمويل، و بالنظر إلى الشروط الملائمة التي توفرها على مستوى السوق، فإنه يتعين على البنوك و المؤسسات المالية الأخرى

- (العمومية و الخاصة) الاستفادة من منتجها الرهني (ش.إ.ت.ر) لخلق جو تنافسي متنامي و لتوفير خدمات بنكية ذات نوعية في مجال التمويل العقاري.
- 3- إن إدماج الائتمان الرهني ضمن الإستراتيجية التجارية للبنوك يتطلب خلق مديريات (Directions) مكرسة خصيصاً لهذا الغرض، و ذلك بتخصيص موارد بشرية مستقلة عن أداء الخدمات البنكية الأخرى المتواجدة سلفاً. كما يتطلب دمج القرض الرهني في النشاط البنكي بذل عناية قصوى و جهود معتبرة لعصرنة القطاع البنكي و كذا التفتح على التغيير و مواكبة التطور.
- 4- ينبغي على البنوك تبني ثقافة بنكية جديدة و العمل على توفير موارد بشرية كفئة من أجل ضمان نجاح نشاط الائتمان العقاري، و ذلك بتكوين إطارات جدد على المبادئ و الممارسات الحديثة للقروض الرهنية.
- 5- العمل على تطوير إجراءات جديدة في منح و تسيير القروض الرهنية من خلال تطوير الأنظمة المعلوماتية و تحسين ممارسات التسيير و المراقبة.
- 6- ينبغي على ش.إ.ت.ر توفير إمكانية إعادة تمويل الديون الرهنية "خارج الميزانية" أو "بدون حق الرجوع" من أجل السماح للبنوك بتخفيف العبء عن ميزانياتها و الامتثال للنسب الاحترازية.
- 7- كما يتعين على ش.إ.ت.ر القيام بحملات تحسيس و إشهار، عبر مختلف وسائل الإعلام، لجلب اهتمام الأسر و كذا المؤسسات المالية نحو منتج الشركة و مدى أهميته في التمويل البنكي للسكن.

الملحق رقم: (01)

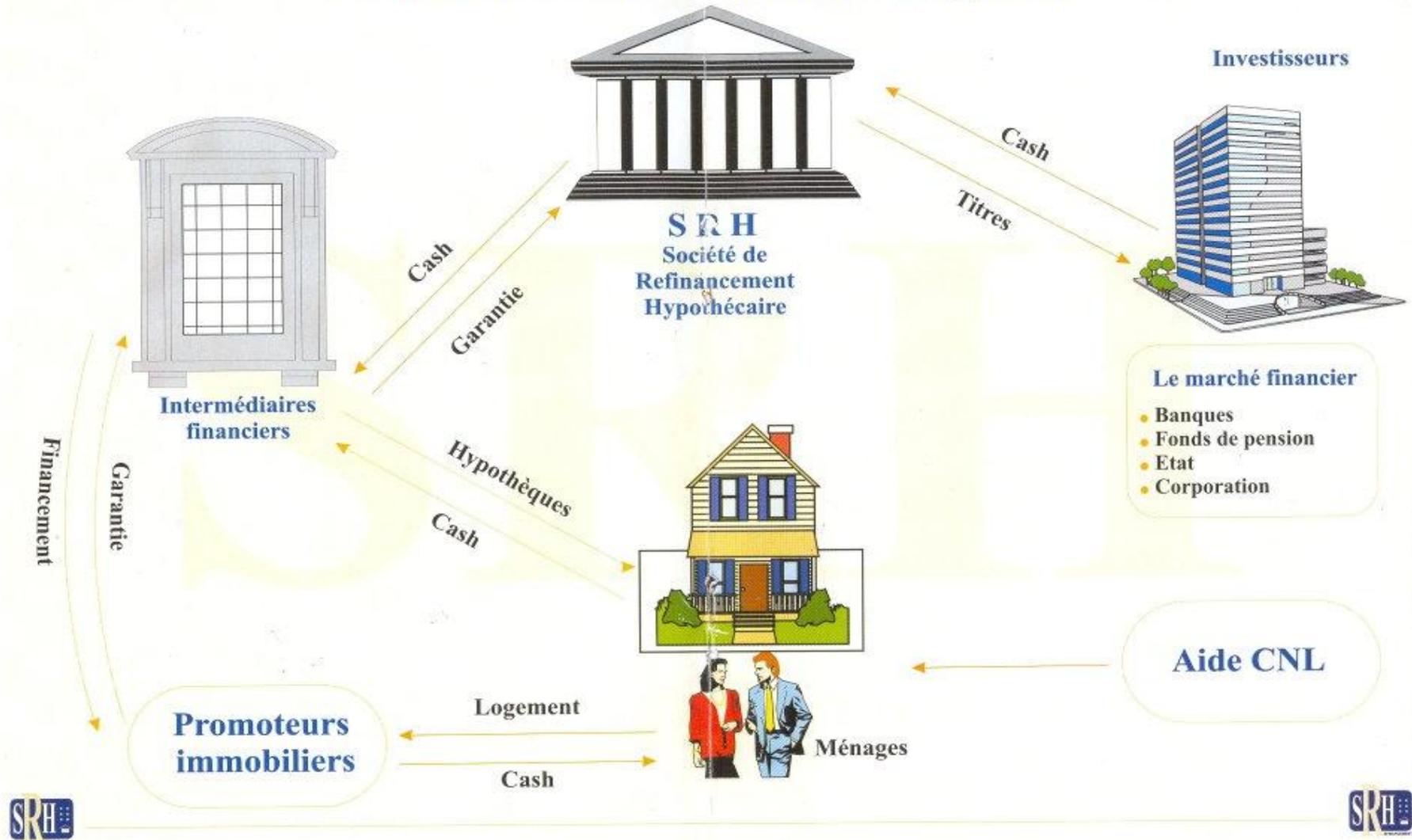
قروض للاقتصاد من النظام المصرفي CPA – BEA – BNA
(1982-1963)

(بملايين د.ج.)

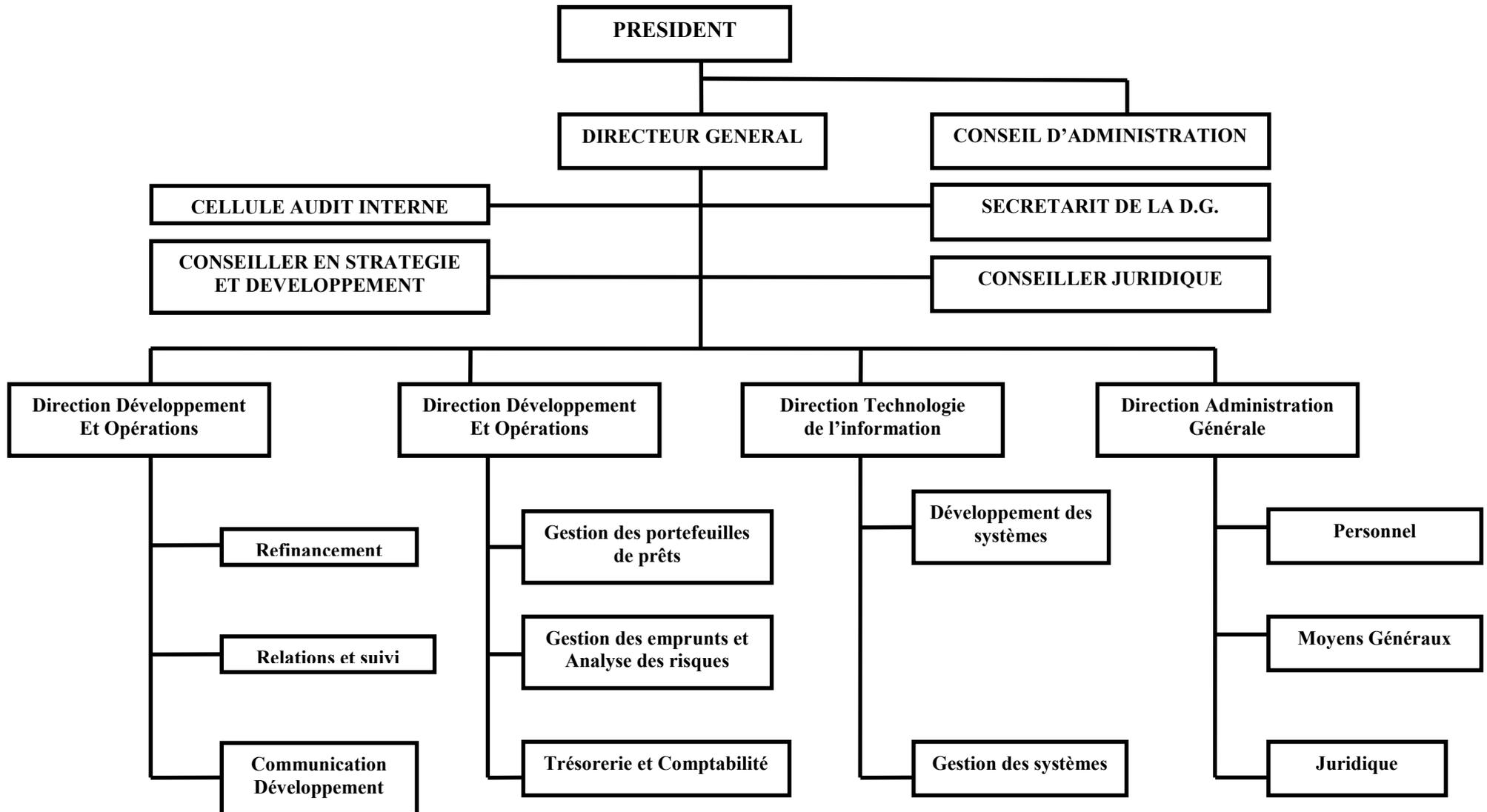
1972	1971	1970	1969	1968	1967	1966	1965	1964	1963	
12339	6536	5786	5947	3743,4	2919,4	2464,2	2339,5	2112,5	2147	قروض للاقتصاد
8985	5551	5345	4974	2900	2131,5	1381,7	1133,5	1025,7	847	- البنوك
3354	985	441	973	843,4	787,9	1142,5	1206	1086,8	1300	- هيئة الإصدار
162	100	96	89	52	38	24	20	18	15	مؤشر التمويل البنكي (قاعدة 100=1971)
340	100	45	99	86,5	80	116	122,5	110	131	مؤشر تطور تسبيقات هيئة الإصدار (قاعدة 100=1971)

1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	
109692	85686	65711	57235	49170	40109	35265	27481	20544	14583	قروض للاقتصاد
82321	62725	53592	45361	41510	31258	25581	17842	14220	9711	- البنوك
27371	22961	12119	11074	7660	8851	9684	9639	6324	4872	- هيئة الإصدار
1483	1130	965	817	748		480	321	256	175	مؤشر التمويل البنكي (قاعدة 100=1971)
2779	2331	1230	1124	778		983	978	642	495	مؤشر تطور تسبيقات هيئة الإصدار (قاعدة 100=1971)

Nouveau schéma du financement du logement



SCHEMA ORGANISATIONNEL DE LA SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE



الملحق رقم: (04)

Société de Refinancement Hypothécaire — [1997-2003] — Bilan et perspectives

L'aspect financier
En KDA

Synthèse des bilans de 1998 à 2003

Actif

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1- Caisse, banque centrale, CCP	3544254	5179	2549447	1192697	2580944	2737729
2- Effets publics et valeurs assimilées	-	3816000	1500000	2900000	1000000	2267718
3- Créances sur institut. financières	-	76435	149827	281602	767317	3973151
11- Immobilisations incorporelles	16697	9744	9717	9991	5155	4683
12- Immobilisations corporelles	8509	10062	92939	209141	210512	25307
15- Autres actifs	4753	9858	6542	7129	6500	27713
16- Comptes de régularisations	-	-	1998	579	10040	17097
Total actif	3574213	3927278	4310469	4601139	4580468	9281162

Passif

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
4- Dettes envers instit. financières	28667	31973	29276	27340	24460	2164927
Dettes représentées par un titre						2480000
5- Autres passifs	2505	2947	1223	77291	19470	89526
12- Capital social	3290000	3290000	3290000	3290000	3290000	4165000
14- Réserves	-	253041	602358	901240	901240	329240
Report à nouveau	-	-	-	88730	305269	42298
17- Résultat de l'exercice (+/-)	253041	349317	387612	216538	40029	10171
Total passif	3574213	3927278	4310469	4601139	4580468	9281162

الملحق رقم: (05)

Société de Refinancement Hypothécaire — (1997-2003) — Bilan et perspectives

Tableaux des comptes de résultats

En KDA

Les charges

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Charges d'exploitation bancaires	-	-	27723	3344	2171	121237
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les institutions financières	-	-	27723	3344	2171	37619
Sur obligations et autres à revenu fixe	-	-	-	-	-	83618
Autres charges	-	-	16347	26998	35013	40087
Charges d'exploita. générale	-	-	6959	-	26200	31945
Services	4994	5826	6959	4832	11813	11428
Frais de personnel	5525	5846	7982	9584	11872	15783
Impôts et taxes	19	24	26	28	903	2353
Charges diverses	390	632	1380	2572	1612	2381
Dotations aux amortissement	763	2000	6292	7554	7942	7176
Charges exceptionnelles	4174	19301	5084	2428	871	413
Bénéfices de l'exercice	253041	349316	387612	216538	40029	10171

Les produits

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Produits d'exploitation bancaires	269300	384979	415276	245137	93737	176037
Intérêts produits assimilés sur opér. avec les instit. financières	269300	384979	406852 8424	233600 11537	63678 30059	47397 99547
Autres produits	-	387086	2950	1743	731	609
Produits divers	-	-	17	129	113	76
Produitsexceptionnelles	59	2069	2933	1614	618	533

Société de Refinancement Hypothécaire

Rapport financier

Bilan de l'exercice 2004

Actif

1. Caisse, banque centrale, CCP	3.205.125
2. Effets publics et valeurs assimilées	664.979
3. Créances sur les institutions financières	5.290.593
4. Participation et activité de portefeuille	1.200
11. Immobilisations incorporelles	3.586
12. Immobilisations corporelles	350.722
15. Autres actifs	9.478
16. Comptes de régularisation	65.901
Total Actif	9.591.584

Passif

2. Dettes envers institutions financières	2.318.601
4. Dettes représentées par un titre	2.480.000
5. Autres passifs	290.952
12. Capital social	4.165.000
14. Réserves	329.749
. Report à nouveau	-
17. Résultat de l'exercice (+/-)	7.282
Total Passif	9.591.584

Société de Refinancement Hypothécaire

Tableau des comptes de résultats de l'exercice 2004 en KDA.

I - Les charges

	2004
A - Charges d'exploitation bancaires	221.394
1- Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les institutions financières	337.788
2 - Sur obligations et autres à revenu fixe	105.000
B- Autres charges	57.213
6 - Charges d'exploitation générale	35.885
Services	9.038
Frais de personnel	19.025
Impôts et taxes	5.101
Charges diverses	2.720
8 - Dotations aux amortissement	18.003
9 - Charges exceptionnelles	3.325
10- Impôts sur bénéfice	3.362

II - Les Produits

	2004
Produits d'exploitation bancaires	287.878
1 - Intérêts produits assimilées sur opérations avec les institutions financières sur opérations avec la clientèle sur obligations et autres clientèles à revenu fixe	287.878
Autres produits	1.373
Produits divers	113
Produits exceptionnelles	1.260

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

الكتب:

1. أحمد زهير شامية، النقود و المصارف، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر، عمان، 1993.
2. بخراز يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005.
3. حمزة محمود الزبيدي، إدارة الائتمان المصرفي و التحليل الائتماني، الطبعة الأولى، مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع ، عمان 2002.
4. طارق عبد العال حماد، التطورات العالمية و انعكاساتها على أعمال البنوك – سلسلة البنوك التجارية – "قضايا معاصرة"، الدار الجامعية، القاهرة 2001، الجزء الأول.
5. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005.
6. عايدة حطاب، التخطيط الإستراتيجي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989.
7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، الجزء العاشر.
8. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي "السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون سنة طبع.
9. عبد المعطي رضا ارشيد و محفوظ أحمد جودة، إدارة الائتمان، الطبعة الأولى، دار وائل للطباعة و النشر، عمان 1999.
10. مروان عطون، الأسواق النقدية و المالية البورصات و مشكلاتها في عالم النقد و المال، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
11. هشام فضلى، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة-التوريق، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2004.

ملتقيات:

12. بلمقدم مصطفى و بوشعور راضية، تقييم أداء المنظومة المصرفية الجزائرية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية واقع و تحديات خلال أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، مداخلات اليوم الأول المحور الأول: المنظومة المصرفية تطور تشخيص و تحليل، مخبر العولمة و اقتصاديات شمال إفريقيا، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية بجامعة الشلف.

13. 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.
14. 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.
15. رحمانى موسى و مسمش نجاة، 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.
16. روابح 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 قالمة.
17. صالح خالص، تقييم كفاءة الأداء في القطاع المصرفي، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية واقع و تحديات خلال أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، مداخلات اليوم الأول المحور الأول: المنظومة المصرفية تطور تشخيص و تحليل، مخبر العولمة و اقتصاديات شمال إفريقيا، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية بجامعة الشلف.
18. الطاهر ملاخسو، مساهمة هيئة التوثيق في إصلاح العدالة، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول عصرنة العدالة يومي 24 و 25 سبتمبر 2003.
19. الطيب لحيلح، كفاية رأس المال المصرفي على ضوء توصيات لجنة بال، 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.
20. 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.
21. 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.
22. وصاف سعيدي و وصاف عتيقة، الصناعة المصرفية و التحولات العالمية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية واقع و تحديات خلال

أيام 14 و 15 ديسمبر 2004، مداخلات اليوم الثاني المحور الثاني: تحديات و متطلبات العصرية،
مخبر العولمة و اقتصاديات شمال إفريقيا، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية بجامعة الشلف.

الجرائد و المجلات و النشرات:

23. التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل قانون التمويل العقاري، بنك الإسكندرية، النشرة
الاقتصادية، المجلد الخامس والثلاثون، 2003.

24. جريدة الخبر اليومية، الصادرة بتاريخ 5 جانفي 2006.

25. جريدة الشروق اليومي، العدد 1585 الصادرة بتاريخ 16 جانفي 2006.

26. نور الدين رجيمي، حوار حول وضعية التوثيق في الجزائر، مجلة الموثق، عدد 4، نوفمبر –
ديسمبر 2001.

الأطروحات:

27. علي عبد الله، أثر البيئة على أداء المؤسسات العمومية الاقتصادية حالة الجزائر، أطروحة
دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، 1999.

باللغة الأجنبية:

Les ouvrages :

28. A.Silem et J.M Albertini, **Lexique d'économie**, 6^{ème} édition, Edition
DALLOZ, Paris 1999.

29. Abdelkader BELTAS, **le développement du marché des capitaux et la
structure des taux d'intérêt**, Ed EL-BORHANE, Alger 2002.

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

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

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

33. Anne Benoit-Moury et al, **Chronique de droit à l'usage du notariat**, 1^{ère} édition, Ed Larcier, Belgique 1999, P 228.
34. ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, **Economie Financière**, Ed DUNOD, Paris 1999.
35. ARNAUD DE SERVIGNY et IVAN ZELENKO, **le risque de crédit**, 2^{ème} édition, Ed DUNOD, Paris 2003.
36. Christian Descamps et Jacques Soichot, **Economie et gestion de la banque**, Ed. EMS, Paris 2002.
37. Florin AFTALION, **la nouvelle finance et la gestion des portefeuilles**, 2^{ème} édition, Ed. ECONOMICA, Paris 2004, P 151.
38. Kamel CHEHRIT, **Techniques et pratiques bancaires - financières et boursières**, Ed G.A.L, Alger 2003.
39. Michel DIETSCH et Joël PETEY, **Mesure et gestion du risque de crédit dans les institutions financières**, Ed REVUE BANQUE, Paris 2003.
40. Michel Rouach et Gérard Naulleau, **Le contrôle de gestion bancaire et financier**, 4^{ème} édition, Ed Revue Banque, Paris 2002.
41. 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.
42. Philippe Lorino, **Méthodes et pratiques de la performance le pilotage par les processus et les compétences**, 2^{ème} édition, Ed d'organisation, Paris 2001.
43. Philippe Narassiguin, **Monnaie: Banques et banques centrales dans la zone euro**, 1^{re} édition, Ed. De Boeck Université, Bruxelles 2004.
44. Robert FERRANDIER et Vincent KOEN, **Marché de capitaux et techniques financières**, 4^e édition, Ed ECONOMICA, Paris 1997.

Séminaires, Périodiques et Rapports:

45. Abdelkader BELTAS, **La titrisation ‘Un concept porteur de valeurs’**, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 1, Janvier 2005.
46. Deep. A et D. Domanski: **«Marchés immobiliers et croissance économique: enseignements de la vague de refinancements aux États-Unis»**, Rapport trimestriel BRI, septembre 2002.
47. Guide pratique pour le refinancement des crédits au logement, SRH-SPA.
48. 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.
49. **L'évolution du marché hypothécaire**, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 1, Janvier 2005.
50. La Banque Mondiale, La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA, étude comparative : Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen, Avril 2005, PP21-22.
51. La loi de finance 2005 et le développement du marché hypothécaire, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 5, Mai 2005.
52. Les condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, guide pratique, SRH-DTI, Octobre 2003.
53. **Les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi**, Guide SRH-DTI, Alger, octobre 2003.
54. Nicolas JACHJET et al, **Rapport d'enquête sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire**, Ministère de l'Économie, des finances et de l'industrie, France 24 novembre 2004.
55. Politique de gestion et de maîtrise des risques, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 3, Mars 2005.
56. Programme de formation en crédit immobilier – Algérie, Guide du participant 2004-2005.

57. Projet d'assistance technique pour le développement du crédit hypothécaire en Algérie, Rapport de la banque mondiale No 21446-A1, 5 juin 2002.
58. SRH - Bilan et perspectives 1997-2003.
59. SRH – Rapport annuel 2004.
60. Emprunt obligataire, Notice d'information, SRH-SPA Juillet 2003.
61. **Accord de Bâle II**, Bulletin mensuel de la SRH - Spa N° 3, Mars 2005.

Thèses et Mémoires :

a. Thèses :

62. AMADOUCHE Ahmed « Critères de mesure de performance des entreprises publiques industrielles dans les P.V.D – l'exemple de l'Algérie » Thèse de doctorat d'Etat non publiée, Institut des sciences économiques Université d'Alger, 1993, Tome 1.

b. Mémoires :

63. Alejandra Villarroel «Évaluation de la performance d'un portefeuille», Mémoire soutenu en vue de l'obtention du MBA en services financiers, UQAM Ottawa Canada, 2001.
64. Sandra MEZIANE, **La réforme du ratio cooke**, Mémoire soutenu en vue de l'obtention du DESS “Banques & Finances”, faculté de droit Université RENE DESCARTES (Paris V), 2000.
65. Thomas SCHNEIDER, Quel avenir pour les banques à actionnariat familial ? Mémoire soutenu en vue de l'obtention du DESS “ Banques & Finances ”, faculté de droit Université RENE DESCARTES (Paris V), 2003.
66. Yasmine BENNANI HASSAN, **les modèles internes dans l'évaluation du risque de crédit**, Mémoire soutenu en vue de l'obtention du DESS “Banques & Finances”, faculté de droit Université RENE DESCARTES (Paris V), 2001.

Sites Internet:

67. [http:// www.schl.ca](http://www.schl.ca)
68. <http://economic-research.bnpparibas.com>
69. <http://us.moheet.com>
70. <http://www.bank-of-algeria.dz>
71. <http://www.arblawinfo.com>
72. <http://www.banque-france.fr>
73. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr>
74. <http://www.islammemo.cc>
75. <http://www.lesechos.fr>
76. <http://www.oecd.org>
77. <http://www.qanoun.net>
78. <http://www.scotiabank.com>
79. <http://www.tashreaat.com>
80. <http://www.univ-orleans.fr>

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 الإشراف 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 إطارات 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

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

- 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).....

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

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 رهن، 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 (1982-1963) CPA – BEA – BNA	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