

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

**مناح ابتسام**  
كلية الحقوق  
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة  
الجزائر

### ملخص:

تعتبر الجزائر من الدول التي تعاني من أزمة الإسكان لذا حاول المشرع الجزائري وضع حلول من أجل القضاء على هذا الإشكال ، من خلال القيام بإصلاحات وإجراءات اقتصادية و قانونية منظمة لنشاط مؤسسات القرض في تمويل القطاع العقاري، كما قامت الدولة بإنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية مهمتها الأساسية مساعدة المواطن ومؤسسات القرض على خوض مجال التمويل العقاري وممارسة القروض العقارية بالإنقاص من مخاطر هذه العملية ، أهم هذه المؤسسات - شركة إعادة التمويل الرهنى- التي سعت لتحقيق عمليات إعادة التمويل للبنوك العاملة في الجزائر ، في إطار إستراتيجية حكومية واسعة ، تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية ، وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن ، وتوسيع نشاط الشركة من أجل تنشيط السوق العقارية ، والرفع من قدرة التمويل طويل الأجل للبنوك .

### مقدمة:

للسكن أهمية كبيرة تتجلى من خلال مفهومه الواسع و من خلال دوره الكبير سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي و حتى السياسي ، فالسكن عبارة عن حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة ؛ كما أن للسكن خاصية مزدوجة ، حيث أنه يمثل استثمار مكلف و في نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة . كما ان الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي الكلي، أدركت

### Abstract:

Algeria is considered as one of the countries suffering from the Housing Crisis. This is why the Algerian legislature tried to develop solutions to overcome this problem, through performing economic and legal reforms and measures to regulate the activity of credit institutions in the financing of property sector. The State has also created several financial institutions mainly designed to help the citizen and credit institutions engaging in the property funding by reducing property loan risks. The most important institution is the Mortgage Refinancing Company which guarantees refinancing banks in Algeria, in the framework of a broad government strategy aiming to animate the property investment via the financial market, making it an essential mechanism to handle the Housing Crisis, expanding the activity of company in order to stimulate the property market and raising the capacity of long-term funding for banks.

## مناخ ايتسام

العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى.

حيث يعتبر قطاع السكن مقياسا للتطور الاقتصادي والاجتماعي على السواء لأنه يعكس بحق المستويات المعيشية والحياتية التي وصلت إليها البلاد.

ومعالجة موضوع السكن في الجزائر من الناحية القانونية يعتبر محورا هاما، يمكننا من معرفة المراحل التي مرت بها السوق العقارية في الجزائر تحت تأثير الأوضاع السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وبالتالي يمكننا من الاطلاع على الرهانات الحقيقية المرتبطة بالعقار.

ومن خلال الاطلاع على هذه النصوص القانونية من الاستقلال إلى يومنا هذا ، نحدد مرحلتين أساسيتين مرت بهما السوق العقارية في الجزائر : من سنة 1762 الى سنة 1979 السوق العقارية متأثرة بالنهج الاشتراكي ، أما من سنة 1980 الى يومنا هذا فقد انتعشت السوق العقارية الحرة .

حيث شهدت السوق العقارية خلال المرحلة الأولى تأثير مزدوج ، كان للتشريع الموروث عن المستعمر تأثير كبير، لأن المشرع الجزائري أبقى مبدئيا عن طريق القانون رقم 62-157 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1962 والذي يتضمن تمديد التشريع المعمول به الى أجل غير محدد(1) ، على النظام القانوني القديم - نظام القانون الليبيرالي - .

وعليه فقد استمر كذلك العمل في المجال المتعلق بالعقار بمختلف أنواعه بالنظام القانوني الموروث ، وفيما يخص العقار الموجه للاستعمال السكني أي السكنات ذات الإيجار المعتدل والدواوين التي تسيروها - الدواوين العمومية للسكنات ذات الإيجار المعتدل - ، فقد تم إصدار مجموعة من مراسيم استندت قانونيا على مجموعة من النصوص القانونية الموروثة على المستعمر ، نذكر منها على سبيل المثال : المرسوم رقم 68-59 المؤرخ في : 05 مارس 1968 (2) ، والمرسوم رقم 68-418 المؤرخ في: 17 جوان 1969 (3) ، والمرسوم رقم 69-31 المؤرخ في : 06 مارس 1969 (4) ، هذه المراسيم تتعلق على التوالي بإنشاء دواوين عمومية للسكنات ذات الإيجار المعتدل ، في كل من محافظة سعيدة ، ومحافظة باتنة ، ومحافظة ورقلة.

ومن جهة أخرى ، اتخذت السلطات العمومية نصوصا قانونية هامة ، كان لها تأثير كبير على الوضعية القانونية للعقار ، نتج على هذه الإجراءات خلال المرحلة الممتدة من سنة 1962 الى سنة 1965؛ أن السوق العقارية أصبحت تخضع لقواعد قانونية متناقضة ، أما بعد هذه المرحلة أي من سنة 1965 الى سنة 1979 أصبحت السوق العقارية تخضع لرقابة عمومية أساسا(5) ، تجسدت من خلال الإرادة لمراقبة كلية للملكية العقارية من طرف السلطات العمومية ، إلا أنها بالمقابل واجهت إرادة ومقاومة للتملص منها .

ابتداء من سنة 1980 ، بدأت هيمنة القطاع العمومي على السوق العقارية تتلاشى ، وقد تسبب في هذه الوضعية بصفة مباشرة ، الإجراءات القانونية التي اتخذتها السلطات العمومية بداية من سنة 1980 ، والتي تم إصدارها بصفة تدريجية ، حيث بدأت شيئا فشيئا تجسد خيارا سياسيا على مستوى السلطات العمومية وهو خيار الخصوصية I'option privatisation وبدأ تدريجيا التراجع على سياسة الاقتصاد الاشتراكي ومع صدور دستور 1989 تم التخلي على النظام الاشتراكي وتبني النظام الليبيرالي ، وتبني هذا الأخير فقد تبعه إعادة النظر في كل النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالملكية العقارية(6) .

وعليه فقد مر هذا الخيار في المجال العقاري بمرحلتين أساسيتين ، دفعت الى انتعاش السوق العقارية الحرة : أولا عبر الإجراءات المتعلقة بالخصوصية ، ثم عبر ظهور خيار اقتصاد السوق . فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و بالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن ، يطرح اشكالا قانونيا حول واقع قطاع السكن و مجهودات الدولة في مجال تفعيل نظم تمويل هذا القطاع ومدى فعالية ونجاح هذه المجهودات على أرض

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

الواقع خاصة وأن الجزائر تملك قطاعا ماليا غير فعال ، وسوق الرهن العقاري الموجودة غير قادرة على توفير القدر الكافي من التمويل .  
وبما أن البحث القانوني أنيط به طرح مشكلة تواجه المجتمع واقتراح الحلول لها ، اخترنا موضوع هذه الدراسة وهي تحديد النظام القانوني لعملية تمويل السكن وما يواجهه من صعوبات تنظيمية وميدانية ، حيث نحاول من خلال هذه الورقة أن نبين أهمية قطاع السكن والعجز الذي شهده هذا القطاع ورصد الأنظمة القانونية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ، حيث نعرض إلى إحدى أعمدة منظومة الإقراض العقاري التي من شأنها معالجة المخاطر الائتمانية التي قد تنجم عن القروض العقارية ، وهي شركة إعادة التمويل الرهنى ، ونختم هذه الدراسة ببعض الملاحظات والتوصيات التي نراها ضرورية لتفادي الأزمة المالية العالمية على السوق العقاري الجزائري خاصة وأن صلب هذه الأزمة هو الرهن العقاري .

### المبحث الأول: واقع قطاع السكن في الجزائر و نظم تمويله غداة الاستقلال

إن أزمة قطاع السكن التي تعددت الدراسات والبحوث على تحليلها و رصد أبعادها ، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون للتمويل العقاري الذي يعتمد في مضمونه على وضع آلية للتمويل العقاري بهدف توسيع قاعدة الشرائح الاجتماعية المستفيدة من التمويل و تفعيل حركية العمليات العقارية وشركاتها بالسوق لتوفير السيولة لهذه الشركات وتيسير الأمر عليها لسداد مستحقاتها للبنوك.  
ولبيان واقع قطاع السكن في الجزائر ندرس أهمية هذا القطاع ونبين العجز فيه من خلال المطلب الأول ، والمطلب الثاني نخصصه لدراسة نظم التمويل غداة الاستقلال إلى غاية سنة 1998 ( أين ظهر نظام التوريق كآلية للتمويل العقاري في الجزائر) .

### المطلب الأول : أهمية قطاع السكن وبيان العجز في هذا القطاع

يعتبر السكن من المجالات الواسعة للاستثمار ، فإذا كان السكن ثابت من حيث الحيز المكاني إلا أن موقعه يجعله بالنسبة للأماكن المكمل له كشبكة مواصلات، و عليه فالسكن يعد أداة تنمية اقتصادية كلية ينبغي النظر إليه بوصفه مكملا للقطاعات الأخرى، لذا تولي العديد من الحكومات نشاط الإسكان والتمويل العقاري أهمية كبرى.

### الفرع الأول: أهمية قطاع السكن :

يعتبر قطاع السكن قطاع حيوي ؛ فهو يضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية منتج حيوي، كونه أصل كل نشاط ، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون أن يؤخذ بعين الاعتبار قطاع السكن ، لذلك يعتبر قطاع السكن أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، حيث يمثل السكن في المتوسط نسبة تتراوح بين 60 إلى 70% من مجموع النشاط الصناعي العمراني، و يشغل في المتوسط عمالة تتراوح ما بين 150000 إلى 170000 عامل (أي يتراوح بين 7 إلى 9% من الفئة النشطة)، كما يمثل الاستثمار السنوي في إنجاز السكنات نسبة تتراوح بين 6 إلى 8% من الناتج الوطني الخام و بين 25 إلى 33% من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة .

زيادة الطلب على السكنات الجاهزة تشجع بدورها المقاولين على بناء سكنات جديدة ... وهكذا تصبح الدورة الاقتصادية في تفاعل مستمر ، وخيار تمويل السكن خيارا استراتيجيا لا بد لكل مؤسسة مالية أن تساهم في تحقيقه(7) ، لأن كل سكن أنجز يجلب وراءه عدة نشاطات أخرى بما في ذلك تحريك العمالة ، تحريك المصانع التي تصنع المواد الأولية و المواد المصنعة،...

بالإضافة إلى تحقيق الاستقرار الاجتماعي الذي هو شرط لكل استقرار اقتصادي وسياسي، باعتباره من بين المحاور الحساسة والقادرة على هز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للدولة في حالة عدم إشباع أو تقليص الطلب عليه ، وهذا ليس بالأمر الهين والسهل على الدولة ، ومن ثم يمكن القول بأن تحقيق الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية سيعود بالنفع على مردودية البنوك أيضا .

وعليه فإن النظرة الضيقة لقضية تمويل السكن تعتبر في غير محلها ، لا بد من ترفيتها إلى نظرة إستراتيجية شاملة بعيدة كل البعد عن التفكير الذي يتسم بقصر النظر على الربح السريع على المدى

القصر على حساب التوجه إلى المستقبل بنظرة أفقية و واقعية ذات البعد المتوسط والبعيد إذا أردنا لأزمة السكن أن تحل بصفة نهائية ودائمة .

### الفرع الثاني : عجز قطاع السكن

قدر عدد السكان في الجزائر بعد الاستقلال بحوالي 10,2 مليون نسمة ، وعرفت المرحلة ما بعد الاستقلال نمو ديموغرافي بوتيرة كبيرة قدرت بـ : 3% ، ونزوح السكان من الأرياف الى المدن ، ما أدى الى زيادة كبيرة في الطلبات على السكن وهذا الطلب مرتبط أساسا بالنمو السكاني وفق علاقة طردية .

فبعد الاستقلال أصبح السكن حق من حقوق الفرد ، وهذا لم يكن مشكلا في السنوات الأولى، حسب الديوان الوطني للإحصاء (ONS) فإنه كان هناك 02 مليون مسكن لـ 10 ملايين نسمة (8)، أي الثروة التي كانت موجودة آنذاك كانت كافية لتمويل التنمية المستدامة للتجاوب مع كل هذه المتطلبات، غير أن سياسة التنمية التي سطرت لم يكن يتحكم فيها بطريقة تمنع تفاقم أزمة السكن وجعل الحظيرة العمرانية تدخل في فوضى لم يحسب لها حساب .

حيث دلت الإحصائيات السكانية التي تمت سنة 1966 على أن العجز قدر بـ : 300 ألف وحدة سكنية وهذا العجز تم تقييمه بحسب الفرق بين عدد العائلات : 2280000 عائلة وعدد الوحدات السكنية التي تم إحصاؤها والتي قدرت بـ : 1980000 وحدة .

وإذا قدرنا أن حجم العائلة الواحدة هو (5) خمسة أفراد ، فإننا نلاحظ بأن العجز في الوحدات السكنية يزداد تفاقما من سنة إلى أخرى .

بلغ معدل النمو السنوي 1.72٪ خلال فترة (1998 - 2008)، وقد عرفت هذه المعدلات تطورا ملحوظا بين مختلف الإحصاءات إذ سجلت :

3.21 ٪ خلال فترة 1966 - 1977

3.06 ٪ خلال فترة 1977 - 1987

2.15 ٪ خلال فترة 1987 - 1998 (9)

في حين أن نمو عدد الوحدات السكنية لا يزيد عن 2% خلال كل فترة ، ما يدل على مؤشرات توحى بتفاقم أزمة السكن .

هذا العجز الذي كان يقدر بـ : 300000 وحدة سكنية سنة 1966 قد قفز الى 752320 وحدة سكنية سنة 1998 .

يستنتج من كل ذلك أن عدم وجود سياسة محكمة للحد من تفاقم الفرق بين العرض والطلب أدى الى الزيادة في العجز أكثر فأكثر وهذا بالرغم من الحق في امتلاك سكن لأنق لجميع المواطنين حسب ما تنص عليه جميع النصوص الأساسية ، ابتداء من برنامج طرابلس الى الميثاق الوطني مرورا بميثاق الجزائر .

وعليه فإن تطور البناءات السكنية يزداد بنسبة ضعيفة مقارنة مع تطور الاحتياجات لهذه المادة الأساسية والضرورية في نفس الوقت ، وتفاقم حدة هذه الأزمة مع نهاية الثمانينات يعود لعدة عوامل منها قدم حظيرة السكن والتي أصبحت غير لائقة في مجملها ، نظرا لأن أغلب هذه السكنات تجاوز عمرها الخمسين سنة ، وأن الوحدات السكنية المبرمج إنجازها لا تكفي لسد العجز المتزايد وهذا يدل على فشل السياسات والبرامج السكنية التي صممت في هذه الفترة (10).

وكرر فعل من السلطات العمومية للتقليل من هذه الأزمة ، قامت بتجارب عدة كلها انصبت في سبيل إرساء سياسة الاستقرار الاقتصادي الكلي و إدخال بعض الإصلاحات الاقتصادية مع بداية التسعينات .

فأمام هذه الوضعية التي آل إليها قطاع السكن و لكبح زمام أزمة السكن الخائفة خاصة و أن تبني سياسة سكنية جديدة ابتداء من سنة 1995 عن طريق خلق نمط سكني جديد ( السكن التطوري) لم يلقى النجاح المتوقع ، و عليه انطلقا من سنة 1997، وبفضل التعليمات الوزارية رقم 01 بـ : 08 أفريل 1997(11)

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

، حاولت الدولة الجزائرية تدارك أمورها خاصة فيما يتعلق بالنمط السكني الجديد أي السكن التطوري و ذلك كما يلي :

- إعطاء مفهوم دقيق للسكن التطوري ، حيث أصبح يعرف السكن التطوري على أنه : السكن الذي يوجه لفائدة العائلات بغرض الحصول على الملكية ، ويتمتع هذا الأخير " السكن التطوري " بكل المواصفات الأساسية و الرئيسية للسكن و يقوم الصندوق الوطني للسكن CNL بالتدخل في عملية تمويله عن طريق تقديم إعانة مالية لفائدة المستفيد و ذلك على حسب دخله .

- يوجه السكن التطوري لفائدة الأشخاص ذوي الدخل المتوسط ، كون أن هؤلاء يساهمون بنسبة معينة في عملية تمويل سكنهم من مواردهم الخاصة ، أما بالنسبة للأشخاص أو العائلات التي ليس لهم الإمكانيات اللازمة للحصول على سكن تطوري بحكم ضعف مواردهم المالية ، فما عليهم إلا اللجوء إلى دواوين التسجيل و الترقية العقارية OPGI وذلك من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي بتكلفة أقل .

- و يأخذ السكن التطوري شكلين : سكن فردي أو سكن اجتماعي . و من هنا ، فإنه ابتداء من سنة 1997 ، وبفضل التعليمات الوزارية الصادرة في هذه السنة ، أخذت السياسة السكنية بعدا آخر في مجال إنجاز السكنات التطورية اختلف عن سابقه ، حيث حاولت الدولة أن تدارك و تصحح الاختلال الذي كان من قبل و الذي سبب فشل السياسة السكنية لسنة 1995 ، ويتجلى ذلك من خلال توكيل المرقين العقاريين بالسهر على عملية إنجاز السكنات التطورية و التكفل بجميع الإجراءات اللازمة بدلا من المستفيد كما كان سابقا ، بالإضافة إلى تنوع السكنات التطورية إلى سكنات جماعية و فردية ، بعدما كانت فردية فقط سابقا ، و هذا ما سمح للدولة باستغلال مساحات أقل لإنجازات أكبر و بالتالي امتصاص أكثر للطلب على السكنات.

غير أنه ، مع التدهور المستمر للقدرة الشرائية للمواطن ، نتيجة ثبات مستوى دخله وارتفاع تكاليف إنجاز السكنات ، لاحظت الدولة أن حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL ، لا تفي بالغرض كمساهمة في تكلفة الإنجاز.

لذلك صدرت تعليمات وزارية في : 15 مارس 1998 المتعلقة بتعديل المرسوم التنفيذي رقم: 94 - 308 الصادر سنة 1994 فيما يخص حجم الإعانة المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن على حسب دخل الفرد (12) ، حيث ارتفع حجم الإعانة مقارنة عما كان عليه من قبل ، و هذا دليل على دعم السلطات للمواطن من أجل الحصول على ملكية السكن ، كما أنه تم التغيير في تسمية السكن التطوري وأطلقت عليه تسميات أخرى كالسكنات التساهمية و الأكثر استعمالا هي السكنات المساعدة ، ويرجع السبب في تغيير التسمية هو أن المستفيد من السكن لم يصبح يطور سكنه بنفسه كما كان سابقا ، بل المرفقي العقاري هو الذي يقوم بذلك .

و يمكن القول أن صيغة السكن التساهمي عرفت انتعاشا كبيرا و حققت المسعى المرجو منه ، ذلك أن الدولة الجزائرية أخذت على عاتقها مسؤولية إعادة النظر في قيمة المساعدة المالية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بما يتماشى مع القدرة الشرائية ، وإعطاء مسعى جديد أمام البنوك التجارية والمؤسسات المالية في مجال منح القروض العقارية من جهة أخرى ، مما جعل بمقدور المواطن أن يستفيد من هذا النوع من السكنات بسهولة أكثر .

و مع كل هذه التحولات و التغييرات التي طرأت على قطاع السكن ، غير أنها لم تعط الثمار المرجوة منها وبقيت الأزمة تزداد حدة من سنة إلى أخرى .

### **المطلب الثاني : نظم تمويل قطاع السكن منذ الاستقلال الى غاية 1998**

عادة الاستقلال احتكرت الدولة إنجاز السكنات في إطار القرى الاشتراكية والسكنات الوظيفية ، فلم يكن بالوسع الحديث عن الترقية العقارية الى غاية صدور الامر رقم 76-92 المؤرخ في : 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، إلا أنه لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل على التنازل في اطار العقار المبني الموروث .

## مناع ايتسام

وبصدور القانون رقم 86-07 المؤرخ في : 04-03-1986 المتضمن الترقية العقارية (13) ، أعتبر انفتاحا من أجل تعبئة الاستثمار الخاص ، وكان يعنى حصر السكنات بقصد البيع واضعا في المقام الثاني السوق الايجارية ، غير أن هذا الإجراء لم يأتي بالنتائج المنتظرة بسبب تكلفة السكن التي لم تكن في متناول المواطنين بالإضافة إلى تحويل أراضي الوعاء إلى أغراض أخرى.

وفي سنة 1989 ، لجأت الحكومة إلى توقيع مرسوم رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 ، الذي يقضى بأن يكون مستوى إيجار السكنات الاجتماعية قادرا على تحقيق التوازن في ميزانيات التسيير التابعة لمؤسسات الترقية و التسيير الخاضعة لوزارة السكن ، ثم إنشاء نظام لدعم الإيجار لمساعدة العائلات ذات الدخل الضعيف الغير قادرة على تحمل مستوى الإيجار المطلوب ، غير أن الواقع أثبت غير ذلك لأن المرسوم بقي حبرا على ورق ولم يتم تطبيقه في الميدان .

وبعد ذلك قامت الحكومة مرة أخرى سنة 1990 باتخاذ إجراءات جديدة تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية وفرضت كحل مؤقت ، تمويل هذه السكنات من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، حيث صدر القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض (14) ، والذي بموجب أحكامه نوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها في تمويل القطاع العقاري.

في سنة 1991 ، اتخذت الحكومة قرار يقضى بتخلي الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء السكن ، وبناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في : 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن (15) ، والذي سطر له كهدف رئيسي : تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي ، وفي نفس السنة تقرر أيضا بموجب قانون المالية عدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط . وفي سنة 1996 اتخذ قرار آخر في إطار قانون المالية ، ينص على بيع السكنات الجديدة إلى المواطنين، بعدها تم إلغاء القرار الذي كان يقضى بتخلي الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن في سنة 1992 ، الأمر الذي عزز من جديد تدخل الدولة في تمويل وتوزيع السكن وذلك بإعطاء دورا هاما للصندوق الوطني للسكن (16) .

وعلى الرغم من أن المؤسسات المتواجدة في الساحة المالية كان مسموح لها ، في بداية التسعينات بالمشاركة في تمويل السكن الترقوي إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء (مثل CPA ) ، ومن ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP المحتكر الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله إلى غاية سنة 1999 . ينضح من كل هذه القرارات المتتالية والمتناقضة أحيانا ، أنه لم تكن هناك سياسة منسجمة ومبنية على الدراسة والتحليل أو عن استيراثية معينة ، أي غياب استيراثية معلنة و مدروسة من طرف المعنيين بالقطاع ، الأمر الذي أدى إلى تفاقم ظاهرة مشكلة السكن أكثر فأكثر . فالنظام المصرفي الذي كان سائد اتسم بالتخصص القطاعي والاحتكار وغياب المنافسة بين البنوك وانعدام آثار التطور والتقدم.

هذه الفترة توصف بتقسيم المهام بطريقة إدارية بين المؤسسات المصرفية التابعة للدولة ، وتطبيقا لهذا المبدأ ، كانت الشؤون الفلاحية من اختصاص البنك الوطني الجزائري ثم أسندت هذه المهمة إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية في سنة 1982 ، بينما كل المؤسسات الاقتصادية التابعة للدولة قد وزعت بطريقة إدارية على المؤسسات المصرفية الأخرى ( بنك الجزائر الخارجي ، بنك التنمية المحلية، القرض الشعبي الجزائري ...) ، ولا يحق توطين حسابات المؤسسة في أكثر من مصرف واحد . علما بأن كل المؤسسات المالية المصرفية كانت ملكية للدولة ، فالبنوك العمومية المتواجدة على الساحة آنذاك لم تكن تتصرف كوسيط مالي بالمعنى الحقيقي ، وإنما كانت أداة لتنفيذ سياسة وبرامج الدولة.

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

والملاحظ قبل سنة 1990 ، أنه كان للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دوران أساسيان في تمويل السكن : الدور الأول : يتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية .

أما الدور الثاني : يتمثل في جمع مدخرات المواطنين وذلك بإعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق ، ثم يقوم الصندوق بعد ذلك باستعمال هذه الموارد في شراء سندات التجهيز وسندات الخزينة العمومية ، وبقي العامل الوحيد الذي يمكن من جلب هذه المدخرات هو الحصول على قرض بشروط تفضيلية لاقتناء سكن اجتماعي خاص (17).

لكن الواقع بين عكس ذلك ، لأن مجمل القروض التي منحت للمواطن بهدف الحصول على سكن بلغت 11 مليار في سنة 1989 فقط بينما كان مجمل الودائع المدخرة ، بغرض الحصول على قروض بشروط تفضيلية ، قد وصل في نفس السنة الى ما يقارب 74 مليار دينار ، وهذا يعني أن الصندوق كان يوجد لديه فائض يقدر بـ 60 مليار دينار في شكل أوراق مالية قامت بإصدارها الخزينة العمومية في هذه الفترة (18).

وفيما يخص تمويل السكنات الاجتماعية التطورية من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد أخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية ، فقد وصل مبلغ التمويل في نهاية سنة 1993 الى ما يقارب 110 مليار دينار ، من ضمن هذه المبالغ حوالي 23% من مجموع حجم الأعمال الذي وصل آنذاك الى 132 مليار دينار ، وكان متوقعا في تلك الفترة أن يصل حجم تمويل السكنات الاجتماعية الى 180 مليار دينار مع نهاية 1996 ، بحيث تكون مصادرهما موزعة كالتالي :

- 80 مليار دينار تدفع من طرف الخزينة العمومية

- 100 مليار دينار تدفع من مدخرات المواطنين في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ونظرا لطبيعة القروض التي تم منحها في إطار السكنات التطورية ، فإن موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع جميع سندات الخزينة التي كانت لديها والتي بلغت قيمتها 23 مليار دينار في مارس 1995 ، كل ذلك كان لا يكفي لسد حاجات تمويل السكن الاجتماعي والسكنات التطورية التي كانت مبرمجة لسنة 1996 ، وبذلك تم تحديد العجز الذي كان متوقعا ( أي الفرق بين الموارد والاستعمالات ) بمبالغ قدرت بين 20 الى 65 مليار دينار في الفترة ما بين 1995 و 1996 .

و ابتداء من سنة 1996 ، أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ، بعدما تحمل مسؤولية تمويل هذا النمط السكني على مدار خمس سنوات ، غير أنه و مع حلول سنة 1998 ، عرف السكن الاجتماعي تغيير آخر في نمط تمويله ، حيث أخذ هذا الأخير و جهتين (19):

الوجهة الأولى : تتعلق بالسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز أو سوف تتطلق عملية إنجازها كمايلي :

- بالنسبة للسكنات الاجتماعية في طور الإنجاز فتمول عن طريق الخزينة العمومية .  
- أما بالنسبة للسكنات الاجتماعية التي سوف تتطلق عملية إنجازها فسوف تمول عن طريق موارد خاصة من الميزانية .

الوجهة الثانية : يتعلق بالسكنات الاجتماعية المبرمجة ابتداء من سنة 1998 و عليه ، فلقد قرر أن كل سكن اجتماعي مبرمج يتم تمويله على النحو التالي :

- 50 % من ميزانية الدولة .

- 40 % من القروض البنكية .

- 10 % من مساهمة المستفيد .

مثل هذه التغييرات المستمرة في نمط تمويل السكن الاجتماعي يرجع إلى ضعف الموارد التمويلية للمستفيد بالإضافة إلى انخفاض في تكلفة كراء المساكن مما أدى إلى انخفاض مردود إنجاز هذه السكنات.

وعليه يمكن القول أنه في سوق السكن و إلى غاية 1999 لم يكن يوجد سوى بنك واحد يتمثل في

## مناخ إبتسام

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط الذي يمول قطاع السكن ، و تشكل القروض الرهنية العملية الجوهرية للصندوق و توجه ثلاثة أرباع القروض التي يمنحها إلى تمويل بناء السكنات أو الحصول على الملكية أو تمكين الخواص من إنجاز سكناتهم ، ومنذ ذلك الوقت فتحت سوق السكن على البنوك الأخرى، فقد شرع القرض الشعبي الجزائري في تقديم قروض عقارية سنة 1999 ، ثم تبعه بنك التنمية المحلية في سنة 2002 و لحق بالركب مؤخرا بنك الجزائر الخارجي والبنك الوطني الجزائري (20)

و على الرغم من ذلك ، فإن مساهمة المنظومة المصرفية المالية في تمويل السكن لم تتجاوز 10% من الطلب السنوي على عكس تقديرات بعض مهني القطاع و الذين يرون أنه يجب على البنوك أن تساهم في تمويل السكن بنسبة 60% من الحاجات المالية ، يمكن إرجاع هذا الوضع إلى عدم توفر الشروط اللازمة للتمويل خاصة عدم قدرة الخواص على تقديم الضمانات اللازمة للقروض الطويلة الأجل (21). و من أجل ذلك اتخذت إجراءات من خلال برنامج الحكومة لسنة 1997 ، و الذي أهم ما جاء فيه: " الإصلاحات التي أدخلت على مستوى المنظومة المالية هي التي ينتظر منها مزايا كثيرة يتعلّق الأمر بالهيئات الآتية :

- تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك للسكن .
- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى .
- إنشاء شركة ضمان القروض العقارية .
- إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية "

حيث قامت الدولة بإجراء دراسات شاملة للإطار النظامي للإقراض العقاري وتحديد الأعمدة الرئيسية لما يمكن أن نسميه بمنظومة الإقراض العقاري وهي السوق الأولية و السوق الثانية و السلطة التنظيمية أو الإشرافية ، وذلك بتحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP إلى بنك إسكان باعتبارها تتدخل بصفة مطلقة في تمويل جميع الأنماط السكنية التي عرفتها الجزائر بالإضافة إلى إنشاء منشآت مساعدة على منح القروض العقارية من بين المؤسسات الجديدة التي ظهرت ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري في الجزائر : شركة إعادة التمويل الرهنى SRH ، التي أعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية و ذلك عن طريق المساهمة في تطوير السوق المالية بصفة عامة ، و السوق العقارية بصفة خاصة ، و لقد أوكلت مهمة تسيير هذه الشركة إلى شركة ضمان القرض العقاري SGCI ، و هذا من أجل ضمان و طمأننة البنوك و كل المؤسسات المالية المهية للتمويل العقاري ، حتى تشجعها في اتخاذ قراراتها و منح القروض لغرض التمويل العقاري ، و تمكين مؤسسات الإقراض التي تمنح قروضا عقارية للمواطنين من إحالة حقوقها الناشئة عن اتفاق القرض إلى شركة إعادة التمويل التي تباشر نشاط التوريق طبقا لأحكام قانون سوق المال العقاري الثانوية المنظم بموجب القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي تضمن توريق القروض العقارية ، حيث اتجه المشرع الى دعم المؤسسات المالية لتقديم القروض السكنية وخلق ضمانات خاصة ، من أجل وضع نظام جديد يعرف بالقروض المدعمة سنديا (22) .

ندرس بشكل مفصل عملية توريق القروض العقارية من خلال الجزء الثاني من الموضوع .

### المبحث الثاني: توريق القروض العقارية

إن الأزمات السكنية التي طرأت على عدة دول أجنبية كانت السبب في إيجاد حلول للتمويل السكني، إلا أن التجربة الفرنسية في هذا المجال تعتبر أساسية فيعد الأزدهار الذي شهدته مؤسسة القرض العقاري (CFF) في أواخر السبعينات وصلت إلى حالة إفلاس في التسعينيات و كان لا بد من إنشاء مؤسسة جديدة لإعادة التمويل الرهنى في سنة 1985 سميت ب :

«Caisse de Refinancement Hypothécaire» CRH .

أما فيما يخص نظام تمويل العقار في الجزائر قد تمت دراسته على مستوى المؤسسات المالية الدولية ، و كان من أهم التوصيات و الحلول التي جاء بها هو ضرورة إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى SRH

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

" " في سنة 1997 بهدف تيسير شروط الإقراض السكني خاصة و أن طلبات تمويل العقار مرتفعة في الجزائر و لا تستطيع المصارف تلبيتها نظرا لطبيعة مواردها المالية القصيرة الأجل ، و في المقابل نجد أن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأجل ، و كذا تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بعد أن تحول إلى بنك الإسكان و فرض عليه القيام بعملية هيكلية ، اقتداء بالمصارف الأخرى إذ أصبح مؤسسة مالية مساهمة تطبق عليها معايير الملائمة المصرفية (23) .

فعملية منح القروض وتخزينها إلى حين بيعها يحتاج إلى مدة زمنية معينة وخلال هذه الفترة لا بد أن يكون للبنك أموالا كافية لتوظيفها ، فهو يلجأ إما إلى الحصول على قرض تجاري أو إلى استعمال الودائع قصيرة الأجل .

هذه البدائل لا تخدم نشاط المصرف ولا الحركة العمرانية لذا أصبح ضروريا أن تلجأ مؤسسات القرض إلى السوق الثانوية العقارية .

وتعرف السوق العقارية الثانوية بأنها السوق التي تتعامل بالقروض العقارية حيث يقدم المستثمرون على شراء وبيع القروض العقارية الموجودة في السوق ، فوظيفة السوق الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية ، وإذا كانت القروض تشكل نوعية جيدة فإنه بإمكان البنوك المانحة لهذه القروض بيعها عندما يستدعي الأمر ذلك وتأمين السيولة التي هي في حاجة إليها .

إن المقرض سواء أكان تجاريا أو متخصصا يمكنه من خلال هذه الميكانيزمات بيع المحفظة العقارية للحصول على الأموال اللازمة وكذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحفظة واستثمار أمواله بضمانات أكبر .

بالموازاة مع السوق الثانوية توجد السوق الابتدائية ، فالمتعاملون الرئيسيون في هذه السوق هم عادة البنوك التي تتعامل بالقروض العقارية أي السوق التي تمنح فيها القروض للمواطن لشراء أو بناء أو ترميم السكنات (24) .

فالقروض العقارية يحصل عليها المواطن من السوق الابتدائية ممثلة في البنوك ومؤسسات الادخار، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة تمويل القروض عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية و المؤسسات المتخصصة بإعادة تمويل الدين ، وهي المهام التي تقوم بها في الجزائر شركة إعادة التمويل الرهنوي التي تلجأ هي الأخرى إلى عملية توريق الرهون العقارية (25) .

للإلمام بعملية التمويل الرهنوي وعملية التوريق نرصد الأحكام القانونية المنظمة لإنشاء وسير هذه شركة إعادة التمويل الرهنوي وكذا نطاق صلاحيتها من خلال المطلب الأول ، والمطلب الثاني نخصه لدراسة أسس هذا النظام .

### المطلب الأول : التعريف بشركة إعادة التمويل الرهنوي وصلاحيتها

المؤسسات المصرفية الجزائرية تتخوف من الإقدام على منح القروض العقارية ، لأنها تحتاج إلى رأسمال معتبر ولأنها تحتفظ بالقروض العقارية الممنوحة في محافظها المالية لمدة طويلة مما يجبرها على استعمال ودائع قصيرة أو متوسطة الأمد.

في كثير من الدول خاصة في أوروبا وأمريكا فإن البنوك تحتاج إلى رأسمال ضعيف لأنها تقوم بالتمويل عن طريق اللجوء إلى السوق الثانوية و إلى المؤسسات المتخصصة بإعادة تمويل الدين ، وهي المهام التي تقوم بها في الجزائر شركة إعادة التمويل الرهنوي التي تلجأ هي الأخرى إلى عملية توريق(26) الرهون العقارية .

### الفرع الأول : تعريف شركة إعادة التمويل الرهنوي

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهنوي على إثر إعادة هيكلية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نظرا لكون هذا الأخير قد أصبح بنكا ابتداء من شهر أفريل 1997 .

وقد اعتمدت من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم : 01-98 المؤرخ في: 06 أفريل 1998(27) ، وأصبحت عملية في سنة 1999 .

## مناع ايتسام

وتعتبر شركة إعادة التمويل الرهني مقاوله اقتصادية une entreprise publique économique (EPE) تمارس مهامها في شكل شركة ذات أسهم (SPA) société par action . أما اتجاه القانون البنكي ، فهي تعتبر مؤسسة مالية un établissement financier .

تخضع من الناحية القانونية لأحكام النصوص التشريعية والقانونية التالية :

- الأمر رقم 59-75 الصادر في 26-09-1975 المعدل والمتمم بالأمر رقم 08-93 المؤرخ في 25-04-1993 (28) ، والأمر رقم 27-96 المؤرخ في 09-12-1996 المتعلق بالقانون التجاري (29) .

- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26-12-1996 المتعلق بالقرض والنقد ، السابق الذكر .
- الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20-08-2001 المتعلق بتنظيم وتسيير وخصوصة المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي (30) .
- قرارات بنك الجزائر والقانون التأسيسي للشركة الموثق في 14-10-1997 والمحذر من قبل السيد الموثق رزاق بارا علي ، و تم تعديله بعد مصادقة مجلس النقد والقرض في دورته العادية بتاريخ 17-01-2002 .

يقدر رأسمال الشركة عند إنشائها بمبلغ : 3,29 مليار دينار جزائري ، موزعا علي تسعة مساهمين مؤسسين يتمثلون في : الخزينة العمومية le trésor public بنسبة 30,4 % ، القرض الشعبي الجزائري CPA والبنك الوطني الجزائري BNA والبنك الخارجي الجزائري BEA بنسبة 13,07 % لكل بنك ، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP بنسبة 9,12 % ، والشركة الجزائرية للتأمين CAAR والشركة الجزائرية للتأمين SAA بنسبة 6,08 % لكل شركة ، والبنك الجزائري للتنمية BDL بنسبة 6,08 % ، والشركة الجزائرية لتأمين النقل CAAT بنسبة 3,03 % (31) .

وفيما يخص مصادر الشركة ، فإنها تأتي بالموارد المالية المتوسطة و الطويلة الأجل من :

- إصدار السندات في السوق المالية المحلية .
- الاقتراض من السوق المالية الدولية (32) .
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر .

إن شركة إعادة التمويل الرهني ، لا تتدخل في الإقراض السكني مباشرة ، إنما تدعم نشاط البنوك ، لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية ، وتوفير عرض جيد لتحريك السوق ، وفرص مجدبة للاستثمار في سنداتها (33) مما يساعد على تطوير السوق المالية و التي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك (34) .

### الفرع الثاني : صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني

وسعت شركة إعادة التمويل الرهني ، عمليات إعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر ، في إطار إستراتيجية حكومية واسعة ، تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية ، وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر التي تعرف اتساعا كبيرا في الفجوة بين العرض والطلب . تسعى شركة إعادة التمويل الرهني الى تيسير الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين ، ومساعدة البنوك على احترام شروط السلامة ومعايير الملاءة المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية ، لأن القرض يعتبر سلعة قابلة للتداول والمتاجرة ، وشركة إعادة التمويل الرهني تشتري القروض العقارية والسكنية ، التي تقدمها البنوك التجارية العمومية أو الخاصة العاملة في الساحة للمواطنين . فهي هيئة مالية تعمل على تدعيم نوعية وفاعلية التمويل العقاري ، والبرامج الداعمة لسياسة التمويل والإطار القانوني لتفعيل ذلك ، لمواجهة استفحال أزمة السكن ، عن طريق نظام تمويل مصرفي سليم ، يسمح بالحصول على السكن بتمويل من المصارف ، بعد أن أصبح للمؤسسات المصرفية الحرية في القيام بدور التمويل السكني ، وتيسير لجوء المصارف لشركة إعادة التمويل الرهني ، التي اعتبرت أحد أهم إجراءات معالجة أزمة السكن المتفاقمة في الجزائر (35) .

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

هذا القرض يمكن أن يصل الى نسبة 90% من سعر السكن ، غير أنه يجب على المستفيد أن يتوفر على دخل ويقوم برهن المسكن الذي اقتناه ، كضمان تسديد للقرض (36).

ويشارك في هذه العملية ، البنوك التجارية وشركة إعادة التمويل الرهنى ، ويتمثل شكل هذا التمويل بالنسبة للمعني ، في الحصول على قرض لدى البنك ، و بالضمان الذي تقدمه شركة إعادة التمويل الرهنى ، فإن البنوك لا يمكنها رفض طلب القرض الذي يتقدم به المعني لتمويل المسكن نظرا لأن هذه الشركة ستضمن إعادة تمويل القرض الرهنى للبنوك .

ومن الناحية العملية ، فإن تدخل شركة إعادة التمويل الرهنى ، يكون على النحو التالي :  
البنك بعد منح القرض ، يقوم بعد ذلك بإرسال ملفات المقترضين الى الشركة ، فتقوم هذه الأخيرة بإعادة دراسة هذه الملفات على ضوء المعايير المحددة في مجال القرض لاسيما منها المتعلقة بالضمانات التي يقدمها المقترض ، فإذا اعتبرت الشركة أن المعايير محترمة من طرف البنك المعني ، فإن هذا الأخير يؤمن من طرف الشركة ، وفي الحالة العكسية فإن منح القرض يكون على مسؤولية البنك المانح للقرض ، مع الإشارة ، أن شركة إعادة التمويل الرهنى ، تحتفظ على مستواها بعقد الرهن الذي تقوم على أساسه بإعادة تمويل البنك (37) .

أما فيما يخص علاقة الشركة بالمواطن ، فإن شركة إعادة التمويل الرهنى تتدخل فقط لدى البنوك وليس لها أية علاقة مع المواطنين ، باستثناء المعلومات التي يمكن للشركة أن تقدمها لهم لتتويرهم في مجال القرض العقاري .

### المطلب الثاني : أساسيات نظام إعادة التمويل الرهنى

إن نظام إعادة تمويل محفظة الديون الرهنية ، الذي تقدمه الشركة ، يعد من بين الحلول المباشرة والحقيقية للمشكلة التي تواجهها البنوك حين تتورط في منح القروض السكنية ، وتكون بحاجة للسيولة ، لأن هذا النظام يوفر موارد ذات آجال متوسطة وطويلة .

الموارد المالية لدى شركة إعادة التمويل الرهنى تأتي من السوق المالية ، عن طريق إصدار سندات قروض ذات فترة استحقاق طويلة ، تسمح للبنوك القيام بتوظيف مريح للسيولة ، القابلة للتحرك بسهولة ، أي يمكن تسيرها بسرعة كلما دعت الحاجة ، كما يوفر هذا الأداء فرصا للبنوك لتوظيف الفائض لديها من السيولة في السندات التي تصدرها الشركة .

### الفرع الأول : نظام إعادة التمويل الرهنى وأهميته في تفعيل التمويل العقاري

يعد نظام الرهن العقاري العمود الفقري لدورة التمويل العقاري إذ يمكن البنوك من تسديد عمليات التمويل وإعادة تمويلها بما يضمن تدوير رؤوس الأموال واستمرار قدرتها على تقديم القروض العقارية ، ولتحقيق هذه العملية تتدخل هذه الشركة على مستوى السوق الثانوية ، حيث يتمكن البنك المقرض من استرجاع الأموال التي منحها ، عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية(38).

يعفى هذا النظام البنوك التي تمنح القروض العقارية ، ضمن استراتيجياتها للإقراض من اللجوء الى اكتتاب رأسمال مرتفع ، كما يوفر السيولة اللازمة مع الحصول على هامش ربح ثابت وعدم التأثير بمخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق ، كما يجنبها تطبيق القواعد الاحترازية(39) المقررة من طرف السلطات العمومية ، التي تهدف الى تنظيم و تأطير عملية توزيع القروض ، كوسيلة لتنظيم ومراقبة الكتلة النقدية .

تبدأ عملية التحصيل لمستحقات إعادة التمويل خلال مدة زمنية لا تتجاوز شهرا واحدا بعد تقديم وثيقة الاعتراف بالدين من طرف الوسيط المعتمد أي البنك المانح للقرض ، بعد أن تحدد قيمة إعادة التمويل وفقا لنسبة قيمة القرض على قيمة الرهن أو الضمان العقاري التي لا تتجاوز 80% .  
بالنسبة لسعر الفائدة يتم تحديده وفقا للمعدل المتوسط لتكلفة الموارد التي تحصل عليها شركة إعادة التمويل من السوق المالية الثانوية بأكبر نسبة بعد إضافة الهامش .

## مناع إبتسام

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني والبنك المقرض بتوضيح كل المسائل القانونية والتقنية الخاصة بتطبيق الاتفاق مع التأكيد في هذا الاتفاق على أنه يتم توقيف هذه العملية فوراً إذا أخل الوسيط المعتمد بالتزاماته كما يتم إلغاء العملية إذا تجاوز التوقيف 30 يوماً متتالية لعدم احترام شروط الاتفاق .  
تمول شركة إعادة التمويل الرهني إلا القروض الممنوحة فعلياً أي بعد إبرام اتفاق القرض بين المقرض والمؤسسة المانحة للقرض العقاري وبعد احترام وإتمام إجراءات توقيعه وتسجيله لدى المصالح المالية المحلية وبعد صرف مبلغ القرض بصورة فعلية ، ولا تمنح الشركة الأموال للمؤسسات المقرضة إلا بعد انقضاء شهرين من توقيع اتفاق إعادة التمويل .  
تستمر عملية إعادة التمويل لمدة 05 سنوات قابلة للتجديد إلى حين الانتهاء الكلي للفترة الممنوحة من قبل مؤسسات القرض للمقترض العقاري (40) .  
ولقد أقر القانون الجزائري إنشاء سوق للسندات العقارية ، ونظام للبنوك المرتهنة ، من أجل تدعيم تنافسية السوق ، بإدخال أدوات مالية ، حيث تتمكن شركة إعادة التمويل الرهني من إتمام هذه العملية من خلال إصدار سندات استحقاق ، وخلق وضع تفضيلي لتمويل المساكن ، عن طريق خفض تكاليف إعادة التمويل للمؤسسات المقرضة .

### الفرع الثاني : طرق إعادة التمويل الرهني

تعرض شركة إعادة التمويل على البنوك والمؤسسات المالية التي تقدم طلبات إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية في هذا الشأن طريقتين :

#### ■ إعادة التمويل بدون حق الرجوع :

يمكن للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل للقروض العقارية التي منحها في حدود 80 % من الضمانات المقدمة له ، وتبقى هذه الأخيرة ضمن موجودات مانح القرض ، الذي يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن ومنه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينية والشخصية مسجلة باسمه .

#### ■ إعادة التمويل مع حق الرجوع :

في هذه الطريقة يتم الحصول على الأموال المطلوبة بعد تمام تحويل جميع رهونات والضمانات باسم شركة إعادة التمويل الرهني ، فتتحمل هذه الأخيرة جميع الأخطار العالقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها تطبيقاً للقاعدة العامة الواردة في نص المادة 243 من القانون المدني الجزائري ، التي تنص على ما يلي : " بأن حوالة الحق تشمل ضماناته ، كالكفالة والامتياز والرهن ، كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد وأقساط " .

في هذا النوع من عمليات إعادة التمويل تتعهد البنوك المانحة للقروض العقارية بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتفق عليها فيوقع البنك عقداً يتضمن الالتزام بإدارة واسترداد المبالغ المستحقة من المقترضين ويوقع كذلك عقداً يتضمن التنازل عن المحافظ العقارية (41) .

القروض الرهنية تبقى ضمن موجودات البنوك أو المؤسسات المقرضة أو الوسيط المعتمد في إطار إعادة التمويل مع حق الرجوع أو الاحتفاظ بالقروض لكنها تحتفظ بحقها في إجراء مراقبة ميدانية .  
كما أن الوسطاء المعتمدون الذين استفادوا من عمليات إعادة التمويل ملزمون بتسديد الفوائد وجزء من المبلغ الأصلي بصفة مستمرة حتى ولو توجب إفلاس المدين في حالة إعادة التمويل بدون حق الرجوع فهم ملزمون بتوقيع عقد تسبير القروض الرهنية وعقد التنازل أو تحويل الدين وهذا قبل إعادة التمويل .  
يوقع الوسيط المعتمد مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يقضي بإدارة واسترداد المبالغ المستحقة من المقترضين ، كما يوقع عقداً يتضمن عملية التنازل عن المحافظ العقارية .

تتم عملية إعادة التمويل على أساس ضمانات تتمثل في العقارات المرهونة من الدرجة الأولى أو ضمانات أخرى متساوية القيمة يتم تظهيرها لشركة إعادة التمويل الرهني مقابل إتمام عمليات التمويل، يمكن أن تخضع العقارات المرهونة لتقييم خارجي مستقل بطلب من شركة إعادة التمويل الرهني وقد

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

تطلب هذه الأخيرة ضمانات إضافية تحسبا للتسديد المسبق وتسجل الرهونات المقدمة طبقا للإجراءات القانونية المطبقة على مستوى مصالح المحافظة العقارية المختصة (42) .

### المطلب الثالث : عملية تسديد الرهون العقارية

تعتبر البنوك التجارية وسيطا أوليا يحيل حقوقه الناشئة عن عقد القرض الى شركة إعادة التمويل الرهنى التي تباشر نشاط التوريق ، وتلتزم هذه الشركة بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة .  
يستمر المفروض في تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن عقود القرض العقاري، وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له بصفته نائبا عنه ، في الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة .

نتعرف على عملية توريق الرهون العقارية كآلية قانونية مالية و نبين دور التوريق في تفعيل سياسة تمويل العقار وتنشيط السوق المالية.

### الفرع الأول : تعريف عملية توريق القروض

يعد التوريق العقاري أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق العالمية ، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري .

نظم المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23-05-1993 (43) المتعلق ببورصة القيم المنقولة ، سوق رأس المال ووضع الضوابط اللازمة لمزاولة الأنشطة الخاضعة لأحكامه ، حيث نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على أنه : " تعد بورصة القيم المنقولة إطارا لتنظيم وسير العمليات فيها فيما يخص القيم المنقولة التي تصدرها الدولة والأشخاص الآخرون من القانون العام والشركات ذات الأسمه".

على ضوء التغيرات التي عرفتها الحياة الاقتصادية في بلادنا شجعت الدولة البنوك للدخول في عمليات واسعة لمنح القروض العقارية بتوفير جملة من الضمانات ، ولتجسيدها أحدثت تعديلات تشريعية على هذا النص وتم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 95-438 المؤرخ في 23-12-1995 المتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلقة بشركات المساهمة والتجمعات (44) .

كما تأكد اتجاه مشرعنا لتشجيع منح القروض العقارية بإصدار القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20-02-2006 الخاص بتوريق القروض الرهنية (45) ، والذي يهدف إلى تحديد النظام القانوني القابل للتطبيق على توريق القروض الرهنية المتعلقة بقطاع السكن ، كما يسعى إلى تدعيم دور البنوك الجزائرية سواء من ناحية التمويل بتوفير المزيد من السيولة ، أو مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لكفاية رأس المال وفقا لمعايير لجنة " بازل الدولية " ، بالإضافة إلى تنشيط سوق الأوراق المالية بتنويع الأوراق المالية المعروضة و تحسين هيكل المعلومات .

يعرف التوريق حسب المادة 02 من القانون رقم 06-05 ، السابق الذكر ، على أنه "عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين :

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية. "

فعملية التوريق تعنى تحويل أصول مالية غير سائلة مثل القروض والأصول الأخرى إلى أوراق مالية ( أسهم وسندات ) قابلة للتداول في أسواق رأس المال ، وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة ، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين (46) .

أي إمكانية الحصول على تمويل جديد بضمان الديون المصرفية القائمة ، إما من خلال إنشاء أصول مالية جديدة أو من خلال تحويل الموجودات من المقرض الرئيسي إلى مستثمرين آخرين ، وتحويل

## مناع ايتسام

القروض إلى أوراق مالية يعطي للدائن فرصة ترويج قروضه وتحويلها إلى دائنين آخرين ببيع الأوراق المالية (47) .

أو هو تحويل القروض من كونها قروض مباشرة إلى أوراق مديونية متنوعة ، ويعني ذلك أنه يتم تحويل ديون الشركات أو الهيئات المقترضة من المقرض الأساسي ( وهو البنك ) إلى مقرضين آخرين (مشتري الأوراق المالية) وهو ما يطلق عليه التمير المالي.

وعلى ذلك ، تبدو القروض المصرفية وكأنها قروض مؤقتة ، 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 أساسا على الإبداعات المستمرة في هيكلة الموجودات ، وتبويبها بما يساعد على تقييم أدائها من جهة ، والتمويل اللاحق من جهة أخرى ، بهدف تحقيق الدخل واستبعاد مخاطر الإفلاس (48) .

حيث أن المؤسسات المقرضة المانحة للقرض العقاري من خلال هذه الآلية القانونية تقوم ببيع مجموعة من القروض العقارية المضمونة برهانات عقارية من الدرجة الأولى لشركة إعادة التمويل الرهنى أي شركة التوريق ، وتقوم هذه الأخيرة بمسك وتسيير هذه القروض وتمويلها عن طريق إصدار سندات مطابقة لاستحقاقاتها فتمكنها حصيلة السندات من شراء هذه القروض .

فالتوريق أو التسيير يتكون من مجموعة من القروض العقارية يتم إعادة تحويلها إلى المستثمرين عن طريق إصدار أوراق مالية تكون في شكل سندات ذات عائد دوري ثابت فيحصل المستثمر حامل السند على الفوائد الدورية بالإضافة إلى أصل مبلغ السند ولهذا يجب أن تتوافق تواريخ استحقاقاتها أي السندات وعوائدها مع تواريخ استحقاق أقساط الديون وفوائدها وهكذا يتم خلق ما يسمى بالسوق الثانوية للرهن العقاري أو سوق السندات الذي يمثل جانب الطلب فيه شركات التأمين والتقاعد وصناديق الاستثمار وصناديق التأمينات والمؤسسات المالية والاستثمارية والأفراد المستثمرين في شراء السندات والذين يبحثون عن عائدات ثابتة .

يمكن للبنوك المانحة للقروض العقارية بهذه الطريقة من الاستفادة من الأموال الناتجة عن بيع الأوراق المالية بسوق القيم المنقولة فيتم إعادة توظيفها بمنح قروض عقارية جديدة (49) .

إن عملية توريق القروض العقارية كآلية قانونية مالية من شأنها عدم عرقلة أنشطة التمويل بشكل عام وتردد المؤسسات البنكية في منح القروض العقارية وتنشيط دورة رأس المال والتقليل بالتبعية من أرباح البنك .

فما مدى مساهمة هذه الآلية القانونية المالية في تفعيل سياسة تمويل العقار وتنشيط السوق المالية؟

### الفرع الثاني : دور التوريق في تفعيل سياسة تمويل العقار وتنشيط السوق المالية

يعد التوريق أسلوب يسمح بتدوير جزء من الأصول السائلة الناجمة عن توريق أصول غير سائلة الضامنة لديونه لدى الغير لإعادة توظيفها مرة أخرى ، وفيما يلي أهم مزايا تطبيق قانون التوريق العقاري على التمويل والسوق المالي الجزائري :

#### ■ دور التوريق في تفعيل سياسة تمويل العقار:

للتوريق دور كبير في تفعيل جانب التمويل ، سواء للجهة المقرضة ( بنوك ، أسواق مالية... ) أو الجهة المقترضة (شركات مدينة ، مؤسسات صغيرة ومتوسطة...) ، ويمكن توضيح هذا الدور إجمالاً فيما يلي :

- وفترة التمويل ورفع كفاءة الدورة المالية والإنتاجية ومعدل دورانه ، حيث يساعد التوريق على تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة ومن ثم علاج مشكلة قصور القدرة التمويلية لدى بعض المؤسسات وخفض تكلفة الاقتراض بالمقارنة بطرق التمويل التقليدية ، كما يتيح القدرة على تعبئة مصادر التمويل بالحصول على مستثمرين

- جدد ومن ثم توفير تمويل طويل الأجل يتسم بانخفاض درجة المخاطر، نظرا لكون السندات مضمونة بضمانات عينية وهي الأصول العقارية، كما أن هذه المخاطر المالية موزعة على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة، مما يساعد على توسيع حجم الأعمال للمنشآت بدون الحاجة إلى زيادة حقوق الملكية.
- تسهيل تدفق التمويل حيث يوفر التوريق انتمان يتميز بالمرونة والتنوع من حيث مدة السداد وطريقته وشروطه بالإضافة إلى عائد ثابت .
  - رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك، من خلال مساعدتها على تحقيق المعدلات المستهدفة لرفع نسبة رأس المال وفقا لمعايير لجنة بازل العالمية، حيث يتيح لها هذا النظام تحويل الديون إلى سندات (تعتبر السندات جزء من رأس المال)، بالإضافة إلى توفير المزيد من السيولة المتأتية من عمليات التوريق (50).
  - أداة تمويلية جد تنافسية بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث أن تكلفة التوريق بالنسبة لها تتراوح ما بين 3.3% و 5% وهي أقل بكثير من تكلفة الإقراض المصرفي(51).
  - يساعد التوريق على تنشيط صناديق الاستثمار التي أنشأتها البنوك سواء ذات العائد التراكمي أو العائد الدوري باعتبارها تتعامل مع أسهم وسندات وتنعكس قيمتها على قيمة الوثائق التي تصدرها وزيادة قدرتها على أن تلعب دورا فعال في جذب المدخرات المحلية وتوجيهها إلى قنوات الاستثمار الملائمة .
  - توفير العملات الأجنبية في حالة التوريق عبر الحدود، فيما لو أمكن التعامل مع إحدى المؤسسات المهمة بتحويلات العاملين في الخارج، أو بطاقات الائتمان وغيرها.
  - انحصار احتمالات تعرض المستثمرين للأخطار المالية، وإنعاش سوق الديون الراكدة.
  - التوريق أداة تساعد على الشفافية، وتحسين بنية المعلومات في السوق، لأنه يتطلب العديد من الإجراءات، ودخول العديد من المؤسسات في عملية الإقراض .
  - التوريق احد الآليات التي تساهم في جذب المدخرات المحلية والأجنبية وعلاج مشكلة المديونية والتعثر المالي وتوفير مصدر مالي للتوسعات الاستثمارية مما تنعكس آثاره بشكل ايجابي على الدخل القومي وعلى التنمية الاقتصادية والاجتماعية (52).

#### ■ دور التوريق في تنشيط سوق الأوراق المالية :

- دخول عملية التوريق سوق الأوراق المالية بالجزائر، أدى إلى تنشيطه ورفع أدائه في التمويل من خلال:
- رفع نسب الأرباح بالنسبة لأسهم قطاع الإسكان المتداولة أدى إلى تنشيط حركة التداول على الأسهم في القطاع.
  - تنشيط السوق الأولية في بعض القطاعات الاقتصادية مثل العقارات والسيارات وبطاقات الائتمان و مواد البناء و المقاولات و الإسمنت ما يؤدي بالضرورة لنشاط أسهمها المتداولة في البورصة .
  - تنشيط سوق الأوراق المالية من خلال تعبئة مصادر تمويل جديدة، وتوزيع المعروض فيها من منتجات مالية، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات أخرى كقطاع السكن وسوق الأوراق المالية.
  - ضخ أوراق مالية جديدة في البورصة نتيجة التوريق العقاري و ذلك نتيجة تكوين شركات جديدة علي الساحة مثل : شركات التمويل العقاري و شركات الوكالة العقارية أو بالنسبة لصكوك التمويل التي تصدر عن شركات التوريق العقاري بضمان محفظة الأصول العقارية المحولة حقوق الرهن لصالحها في الأجل المتوسط (53).

إن الجزائر شهدت مشكلة خانقة في مجال السكن ، ورغم الإصلاحات والإجراءات القانونية التي اعتمدها الدولة لتحسين وتدعيم السكن ، إلا أن الطلب يبقى في تزايد مستمر ، والحظيرة الوطنية للسكن لا تلبى كل هذه الطلبات .

ومن المحاور التي يمكن أن تشكل أساسا في هذا التوجه ، أن المشكلة ليست في نظام التمويل العقاري ولا في ضبط عملية إعادة التمويل الرهنى ولكن في حجم التسهيلات في المعايير الائتمانية للقروض والمبالغة في تقييم الوحدات العقارية ، فما يحتاجه السوق العقاري في بلادنا هو وضع الأسس التي تمنع حدوث الانهيار في هذا السوق فتتضرر المؤسسات البنكية .

لذا يجب النهوض بمستويات الممارسة الهندسية ومعايير الجودة للسكنات والعقارات موضوع القروض الرهنية وإعادة التمويل ، ذلك أن نظام الرهن العقاري ومنظومة التمويل العقاري بما فيها شركة إعادة التمويل الرهنى لن تؤدي إلى تحقيق أهدافها في توفير المساكن للمواطنين دون وجود منتجات عقارية تحقق معايير هذا النظام .

لقد سعت شركة إعادة التمويل الرهنى ، لتحقيق عمليات إعادة التمويل للبنوك الخاصة العاملة في الجزائر ، في إطار إستراتيجية حكومية واسعة ، تهدف لتحريك الاستثمار العقاري عن طريق السوق المالية ، وجعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر ، وتوسيع نشاط الشركة ليشمل جميع البنوك العاملة في الجزائر ، من أجل تحريك السوق العقارية ، والرفع من قدرة التمويل طويل الأجل للبنوك .

رغم ذلك لا يزال قطاع السكن يعاني من نقص التنظيم ، ومن عوائق أساسية كبرى لا تشجع البنوك على الذهاب في مساعيها الخاصة بالإقراض السكني ، بالنظر إلى إشكالية الملكية وتحديد أنواع المتدخلين وغياب آلية تقييم شفافة ، إلى جانب المضاربة ، وهي عوامل تدفع ببعض البنوك إلى الكف عن الخوض في حركة التمويل العقاري .

مما يستوجب على الدولة أن تعطي أكثر أهمية للتمويل العقاري وتذليل الصعوبات التي تعيقه ، وعلى رأسها مشكلة انخفاض الملكيات المسجلة والمشهرة عقاريا .

كما يجب لتفعيل عمليات إعادة التمويل الرهنى وتسنيده القروض الرهنية تهيئة سوق المال لاستيعاب عمليات ضخ أوراق الرهن العقاري ضمن تشكيلاتها وتحفيز حجم الطلب عليها خاصة من قبل المؤسسات المالية ، وتنشيط القطاعات الأخرى الضرورية لإنجاح هذا النوع من العقود ، كشركات التأمين وهي المسؤولة عن تأمين سداد القرض ضد خطر عدم الوفاء ، حيث نشأت العلاقة بين سوق الإسكان وسوق المال لتوظيف جزء من سوق المال لخدمة قطاع السكن من خلال توريق القروض حيث يساهم في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية بضمخ أوراق مالية جديدة ، ونشر الشفافية وتفعيل دور مؤسسات التصنيف الائتماني .

بافتقار سوق الإقراض السكنى يجب أن يتم بالتزامن مع تطوير السوق المالية في الجزائر ، وتحقيق هذا التطور يقتضى تفعيل القطاع العقاري عبر نظام إعادة التمويل الرهنى والذي يرتبط بتوفير عرض جيد وجديد من الخدمات المصرفية الموجهة لطالبي التمويل السكني ، وتشجيع المصارف على تقديم القروض السكنية مع نسبة مخاطر متدنية جدا .

وتبني مثل هذه الابتكارات المالية في مجال أدوات الاستثمار مثل التوريق ، تقتضى معرفة طبيعة العيوب التي تعاني منها عمليات تصميم تلك الابتكارات بتحديد أسعارها و كفاءات تسعيرها ، فمن الضروري تفادي التصنيفات المعيبة وانتهاج الأساليب السليمة في تقييم العقار ، ذلك أن التوريق بما ينتجه من تضخيم لقيمة الديون وترتيب مديونيات متعددة على نفس العقار والإساءة في تقييم المخاطر المصاحبة لعمليات الإقراض العقاري كانت هي حجر الزاوية في حدوث الأزمة المالية لعام 2007 .

وصدر القانون رقم 06/05 سنة 2006 في الجزائر الخاص بتوريق القروض الرهنية بإمكانه أن يطور دور البنوك الجزائرية في التمويل وخاصة التمويل عن طريق سوق الأوراق المالية ، والإستفادة من كل

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

مزاياء التوريق ، مع وجود تحرك كبير من قبل البنوك الجزائرية ومؤسسات التمويل العقاري المحلية والأجنبية من أجل تقديم القروض العقارية وفي مقدمتها القروض السكنية ، كما أن لنجاح عمليات إعادة التمويل الرهنى وتسييد القروض بصورة إيجابية ، لابد من :

- حل مشكلة الشهر العقاري وتخفيض الضرائب والرسوم على عمليات التسجيل والشهر للملكيات العقارية .
- التعاون بين كل الأجهزة المشكلة لمنظومة التمويل العقاري في قضايا الرقابة والإشراف وتسجيل الوحدات العقارية التي قد تكون موضوع تمويل عقاري .
- وجود بورصة نشطة في مجال السندات.
- تزويد المؤسسات البنكية والمالية بأفضل الممارسات الدولية في مجال التمويل العقاري وتشجيعها على القيام بدور صانع السوق للسندات مثلما هو جار في كافة أسواق الأوراق المالية الدولية.
- إيجاد الإطار التنظيمي والمؤسسي الضروري لإنجاح عملية التوريق من خلال توفير منظومة متكاملة من المؤسسات ، والتي منها: شركات التمويل العقاري، أو الإقراض العقاري، وشركات مساندة مثل مكاتب الاستعلام عن العملاء ، ومؤسسات التصنيف الائتماني ، حيث يلعب التصنيف دورا بارزا في معاملات "التوريق" ، لأنه من الصعب تسويق الأوراق المالية المصدرة بدون التصنيف الذي يساعد على تمكين المستثمرين من قياس مخاطر الأوراق المالية بدقة ، فضلا عن شركات تقييم الأصول وشركات التأمين .
- توسيع قدرات السوق المالي لاستيعاب إصدارات التوريق العقاري مع الأخذ بعين الاعتبار أسعار الفائدة على القروض العقارية وعلى سندات التوريق ، بالإضافة إلى توفير الضمانات العقارية الكافية للأصول .

### الهوامش :

- (1) ج ر عدد 02 ، ص18 (باللغة الفرنسية) .
- (2) ج ر عدد 23 ، ص335 .
- (3) ج ر عدد 56 ، ص1262 .
- (4) ج ر عدد 22 ، ص235 .
- (5) تجب الإشارة أن الانتاج العمومي للسكنات من بداية 1962 كان ضعيفا جدا ، إن لم نقل غير موجود ، لأن الاستيراثية المتبعة بعد الاستقلال فيما يخص التنمية من خلال المخطط الثلاثي (1967-1969) والمخططات الرباعية - الرباعي الأول (1970-1973) والرباعي الثاني (1974-1977) - لم تعتبر قطاع السكن من القطاعات ذات الأولوية ، ويفسر في أغلب الأحيان هذا الاختيار السياسي من جهة أن الأموال العمومية كانت توجه خاصة نحو القطاعات المنتجة التي تشارك بدورها عند إنجازها في تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية .
- (6) ناصر لباد ، " النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر " ( رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار - عنابة- ، 2005 ) ص146 .
- (7) عبد القادر بلطاس ، استراتيجيات تمويل السكن في الجزائر ، د د ن ، د ن ، الجزائر ، ص7 .
- (8) الديوان الوطني للإحصاء ، تقرير خاص حول السكن إبان الاستقلال .
- (9) نتائج الإحصاء العام الخامس للديوان الوطني
- (10) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص55 .56 .

(11) Ministère d'habitat, plan d'action (2000-2004), 2000 , P16

## مناخ ايتسام

- (12) ج ر عدد 41 ، الصادرة بتاريخ 10 جوان 1998 ، ص 16 .
- (13) ج ر عدد 10 .
- (14) ج ر عدد 16 ، الصادرة بتاريخ 18 أفريل 1990 .
- (15) ج ر عدد 25 ، ص 878 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن ، ج ر ، العدد 32 الصادرة بـ 25 ماي 1994 ) .
- (16) عبد القادر بلطاس ، المرجع السابق ، ص 103 .
- (17) نفس المصدر الأنف الذكر ، ص 105 .
- (18) نفس المصدر الأنف الذكر ، ص 107 .
- (19) Ministère de l'habitat , plans d'action ( 2000- 2004 ) , OP Cit, p15.
- (20) كما نجد هناك بنوك أخرى قد نشطت في الساحة المصرفية و تخصصت في منح قروض للسكن في إطار التمويل العقاري في الجزائر كبنك الإسكان و التمويل .
- (21) المجلس الإقتصادي والإجتماعي ، لجنة التقويم ، تقرير حول الظرف الإقتصادي والإجتماعي ، السداسي الثاني من سنة 2004 ، دورة 26 جويلية 2005 ، ص 35-36 .
- (22) بوفحص جلاب نعاة ، الابتكارات الامالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر ، العدد 5 ، د ت ن ، ص 354 .
- (23) عبد القادر بلطاس ، الإقتصاد المالي و المصرفي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ، ص 67-68 .
- (24) بوفحص جلاب نعاة ، المرجع السابق ، ص 356 .
- (25) عبد القادر بلطاس ، الإقتصاد المالي و المصرفي ، المرجع السابق ، ص 189 - 190 .
- (26) بدأ هذا النشاط في البروز والتزايد مع بداية الثمانينات وبصفة خاصة مع نهاية عام 1982 بعد انفجار أزمة المديونية العالمية في الدول النامية ، فطبقا لخطة "برادي" في ذلك الحين والتي اقترح فيها تحويل مديونيات الدول إلى سندات بدءا بالمكسيك التي قامت بسداد الجزء الأكبر من ديونها عبر سندات ضمانتها الخزنة الأمريكية ، وقام بتمويلها صندوق النقد الدولي والبنك الدولي مقابل برنامج للإصلاح الإقتصادي تقوم بتنفيذه ، وقد بدأ بروز التوريق كظاهرة بشكل خاص بالولايات المتحدة في نهاية الثمانينات .
- (27) ج ر عدد 27 .
- (28) ج ر عدد 27 ، الصادرة يوم 27 أفريل 1993 .
- (29) ج ر عدد 43 الصادرة يوم 10 ديسمبر 1996 .
- (30) ج ر عدد 47 الصادرة يوم 22 أوت 2001 .
- (31) المصدر : دليل شركة إعادة التمويل الرهني ص 1 .
- (32) كإتفاق القرض رقم 7131 ، الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر ، بين الجزائر و البنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهني ، و تمت الموافقة على الإتفاق بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/02 الصادر في 16 ديسمبر 2002 ، ج ر عدد 84 ، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 2002 .
- (33) بوفحص جلاب نعاة ، المرجع السابق ، ص 358 .
- (34) المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي ، مشروع تقرير حول الظرف الإقتصادي و الإجتماعي السداسي الثاني من سنة 2004 ، المرجع السابق ، ص 44 .
- (35) بوفحص جلاب نعاة ، المرجع السابق ، ص 357 .

## قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع

- (36) يعرف الرهن حسب نص المادة 882 من ق م ج : " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا ، على العقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ."
- (37) ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 325 .
- (38) Thierrey Bonneau , Droit Bancaire , Montchrestien , 5éme Edi, 2003 , P 504 .
- (39) نظام بنك الجزائر رقم 09-91 المؤرخ في 14-08-1991 .  
- تعليمة بنك الجزائر رقم 34-91 المؤرخ في 16-11-1991 .  
- الملحق التكميلي رقم 01 لتعليمة بنك الجزائر رقم 34-91 .  
- تعليمة بنك الجزائر رقم 74-94 المؤرخ في 29-11-1994 .  
- تعليمة بنك الجزائر رقم 04-99 المؤرخ في 16-08-1999 .
- (40) ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 329 .
- (41) بوحفص جلاب نعناعة ، المرجع السابق ، ص 360 .
- (42) نفس المصدر الألف الذكر ، ص 361 .
- (43) ج ر عدد 12 .
- (44) ج ر عدد 80 .
- (45) ج ر عدد 15 الصادرة في 12-03-2006 .
- (46) مدحت صادق ، أدوات وتقنيات مصرفية ، دار غريب ، القاهرة ، 2001 ، ص 237 .
- (47) سعيد عبد الخالق،-التوريق المصرفي- ، منتديات بوابة العرب بتاريخ 2006/05/09 على موقع الأنترنيت: [www.vb.arabsgate.com](http://www.vb.arabsgate.com)
- (48) محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الائتمان المصرفي - دراسة تطبيقية للنشاط الائتماني وأهم محدداته- ، منشأة المعارف، بيروت، لبنان، 2002، ص 48 .
- (49) بوحفص جلاب نعناعة ، المرجع السابق ، ص 362 .
- (50) محمد راتو و مداني أحمد ، دور التوريق كأداة مالية حديثة في التمويل وتطوير البورصة في الجزائر - قراءة في القانون رقم 05-06 الصادر في 20 فبراير 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية - ، الملتقى الدولي الأول حول "سياسات التمويل وأثرها على الإقتصاديات والمؤسسات - دراسة حالة الجزائر والدول النامية-" ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 12 - 13 .
- (51) محمد راتو و مداني أحمد ، المرجع السابق ، ص 10 .
- (52) بوحفص جلاب نعناعة ، المرجع السابق ، ص 363 .
- (53) محمد راتو و مداني أحمد ، المرجع السابق ، ص 15 .