

دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية

أ.د/ إرزيل الكاهنة

جامعة مولود معمري- تيزي وزو

Naimairzil@yahoo.fr

ملخص:

تؤدي المؤسسات المصرفية من بنوك ومؤسسات مالية دور الوسيط المالي في السوق لغرض تمويل مختلف النشاطات من بينها؛ نشاك الترقية العقارية، وفي سبيل تحقيق هذا الهدف فهي تستخدم أساليب وإجراءات أثبتت نجاعتها في الميدان. لذا لا بد من التساؤل حول المكانة التي تحتلها هذه المؤسسات المصرفية في مجال الترقية العقارية لغرض تحقيق الأهداف المنتظرة من ذلك وبالخاصة تلبية احتياجات المستفيدين من النشاط العقاري.

الكلمات المفتاحية: التمويل؛ المؤسسات المصرفية؛ الترقية العقارية.

Abstract:

Financial institutions are regarded as a financial intermediary in the market for the purpose of financing various activities, including property development in accordance with the mechanisms and procedures legally established and approved in practice. Moreover, it is necessary to question the extent of the presence of these institutions in the promotion of real estate correctly to ascertain the aspirations of the population who can benefit

Key words: finance - banking institutions - real estate promotion

مقدمة

في ظل التطورات الكبرى التي عرفتها الحياة الاقتصادية في مختلف الأنظمة خاصة الرأسمالية منها، تطلب الأمر اتخاذ إجراءات وتدابير تواكب ذلك من حيث استحداث آليات وقواعد تسيير نحو تحقيق المصلحة العامة والخاصة على حد سواء. يتعلق الأمر



دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

بتطوير مختلف الأنشطة ذات الصلة بالسير الحسن للاقتصاد وتحقيق رفاهية المجتمع بكل محدداته. ولعل من المسائل التي تستحق هذا الاهتمام مسألة السكن وترقية بعض النشاطات ذات الطابع المهني والتجاري كأحد الأولويات لأية دولة وضرورة اجتماعية أولا واقتصادية ثانيا بالنظر إلى الأهداف المتوخاة من وراء تجسيدها ميدانيا. من هنا تجلى اهتمام المشرع الجزائري بوضع نصوص قانونية تسيير في هذا الاتجاه آخرها قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية الصادر بموجب قانون رقم 04-11 تضمنت أحكاما جديدة جديرة بالاهتمام لاسيما فيما يتعلق بتطوير السكن في الجزائر.

في ضوء تلك المعطيات وبغرض تحقيق أهداف القانون المذكور آنفا لابد من التطرق إلى السبل الكفيلة بتحقيق تلك الأهداف لا سيما فيما يتعلق بالمؤسسات والهيئات الممكن ان تتدخل ميدانيا خاصة المعروفة منها بتوفير الأموال اللازمة لبناء السكنات والمحلات التجارية. ذلك ينطبق على وجه التحديد بالهيئات المصرفية كوسيلة مالية في السوق تتدخل لتمويل مختلف الأنشطة بما فيها الترقية العقارية وهذا انطلاقا من قاعدة أساسية مقتضاها «لا سكن أو نشاط تجاري أو مهني دون تمويل» وفق آليات وإجراءات مكرسة قانونا ومعتمدة عمليا، ومن ثمة نتساءل عن المكانة التي تحتلها المؤسسات المصرفية في تطوير الترقية العقارية؟

إن دراسة ذلك يتطلب إبراز طبيعة تدخل الهيئات المصرفية لتمويل الترقية العقارية (أولا) النطاق الذي يمكن للهيئات المصرفية أن تصل إليه في تمويل الترقية العقارية (ثانيا).

أولا: عن تدخل المؤسسات المصرفية لتمويل الترقية العقارية

إن تدخل الهيئات المصرفية لتمويل نشاط الترقية العقارية لم يتأتى صدفة، وإنما جاء لحاجة هذا الأخير للترقية والتطور وهو ما يمكن استنتاجه من النص القانوني المنظم لنشاط الترقية العقارية الذي تضمن أهداف يجب تحقيقها من وراء تدخل تلك المؤسسات لابد من توضيحها (1) وفق كيفية معينة تتطلب التفصيل (2).



1: تدخل المؤسسات المصرفية لتنشيط الترقية العقارية: ضرورة قائمة:

تنص المادة الثانية من القانون رقم 04-11 في فقرتها الثانية على أن الهدف من إصدار النص هو تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها بمختلف الوسائل⁽¹⁾. ذلك تعبير صريح من المشرع الجزائري بضرورة استخدام مختلف الآليات المتاحة لتنشيط النشاط العقاري من بينها الآليات المالية التي تمارس من قبل مؤسسات معينة من بينها البنوك والمؤسسات المالية المسماة بالمؤسسات المصرفية. كما أن المادة الثالثة منه في الفقرة التاسعة تنص على أن المقصود بالترقية العقارية هو تعبئة مجموع الموارد العقارية والمالية وإدارة المشاريع العقارية. إذن التأكيد على أهمية ومكانة عنصر المال كجوهر للترقية العقارية والذي من الممكن للمؤسسات المصرفية التدخل لتوفيرها للأشخاص الذين يرغبون في الحصول عليها.

إن المعطيات المذكورة تعبر عن مسألة جوهرية وهي حاجة الترقية العقارية إلى تمويل الهيئات المصرفية والذي يمكن إدراجه في ارتباط الترقية العقارية بفكرة التمويل في حد ذاته (أ) لغرض ترقية السكن وبعض الأنشطة ذات الاستعمال المهني والتجاري (ب).

أ: الترقية العقارية والتمويل: التلازم الضروري

إن فكرة التمويل لصيقة جدا بكل نشاط تجاري أو صناعي أو خاص يرغب الفرد في القيام به لتحقيق مشروع ما ويمتد الأمر بالضرورة إلى نشاط الترقية العقارية. في هذا الإطار فلا مجال للفصل بين موضوع التمويل والترقية العقارية على اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر عملا تجاريا بالمعنى الصحيح. وهو ما يظهر من خلال التكييف القانوني الممكن تقديمه للترقية العقارية والذي يستنتج من القانون رقم 04-11 بموجب المادتين 14 و 19 التي تقرران طبيعة النشاط الذي يمارسه المرقي العقاري باعتباره عملا تجاريا من جهة، واعتبار المرقي العقاري من بين الأشخاص المؤهلين لممارسة التجارة والذي ينطبق على التاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، من جهة أخرى. إذن إخضاع وبصفة ضمنية نشاط الترقية العقارية لأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بشروط اكتساب صفة التاجر بالنسبة للمرقي العقاري إضافة إلى شروط أخرى

دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

منصوص عليها في قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية. إضافة إلى اعتبار نشاط المرقى العقاري عملاً من الأعمال التجارية بحسب الموضوع والمنظمة في القانون التجاري ضمن المادة الثانية منه في الفقرات 2 و3 و5⁽²⁾.

فالمشرع الجزائري بهذا الحكم الضمني يجعل من شراء قطعة أرضية ثم إعادة بيعها في شكل مباني وخضوعها للمضاربة يستدعي وصفها بالصفة التجارية وإخضاعها من ثمة إلى أحكام القانون التجاري⁽³⁾. كما يرى البعض أن إضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية معناه فرض الرقابة على أعمال المرقى العقاري من خلال ضرورة أن يكون لديه سجل تجاري ودفاتر تجاري كتعبير عن المركز المالي للمرقى العقاري في السوق والتي عادة يخضع لها التاجر⁽⁴⁾.

هذا الوصف المعطى لنشاط الترقية العقارية يضيف عليه وصف النشاط التجاري بالمعنى الصحيح والذي يتحقق بتوافر عدة عناصر أهمها توفير الأموال اللازمة لممارسته انطلاقاً من قاعدة اقتصادية محضة وهي «لا تجارة بدون قروض pas de commerce sans crédits» والذي تتدخل بشأنه المؤسسات المصرفية لتقديمها أو منحها. يتأكد ذلك أكثر عندما تم الإقرار بموجب قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية على أن المرقى العقاري ملزم بالقيام بجميع الأعمال الداخلة في تجسيد الترقية العقارية بما فيها التمويل⁽⁵⁾ والذي يتأتى باتصال المرقى العقاري بالمؤسسات المختصة والمتمثلة بالأساس في كل من البنوك والمؤسسات مالية بصريح النصوص التي تنظم نشاطها والمتمثلة في القانون الجزائري في كل من قانون النقد والقرض الصادر بموجب الأمر رقم 03-11⁽⁶⁾ وأنظمة مجلس النقد والقرض.

ب: ترقية السكن وبعض الأنشطة ذات الطابع المهني

إن الهدف من نشاط الترقية العقارية أصلاً هو ترقية وتطوير السكن بالأساس وترقية بعض الأنشطة ذات الاستعمال المهني على غرار الأنشطة التجارية والحرفية. وهو ما تقرره نصوص المواد 3 و14 و15 من القانون رقم 04-11. غير أن تجسيد تلك الأنشطة يتطلب توفر الآليات المناسبة من بينها الأموال التي تتواجد بالأساس لدى المؤسسات المصرفية.



بمعنى آخر، فالترقية العقارية تهدف إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية وتتمثل في بناء عمارات أو مجمعات عقارية للاستعمال السكن ويمكن أن توجه هذه العمارات أو هذه المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات تخص العائلات أو إلى البيع أو الإيجار. كما قد توجه إلى بناء محلات ذات طابع تجاري أو حربي تساعد المستفيدين منها على ممارسة التجارة أو مختلف الحرف.

ولتحقيق ذلك يحتاج المرقى العقاري إلى أموال هامة في شكل قروض يتم الحصول عليها من قبل البنوك والمؤسسات المالية. فالمرقى العقاري لوحده لا يمكن له مواجهة المصاريف الكثيرة لانجاز تجمعات سكنية أو محلات مهنية أو تجارية بالنظر إلى الأموال الكبيرة المطلوبة لتجسيدها لاسيما أعمال الدراسة والأدوات اللازمة للبناء والتشييد خاصة مع الارتفاع الكبير لمختلف المواد التي تستعمل في البناء في الأسواق الدولية والوطنية. وعليه، فلا مناص من الاستعانة بالبنوك والمؤسسات المالية لطلب خدماتها في الحصول على القروض. ثم أن العقار عامة والسكن خاصة يعتبر من أهم العوامل التي تساعد على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للدولة وعليه فتدخل المؤسسات المصرفية للتمويل يؤدي إلى زيادة الطلب وتشجيع المقاولين في مجال العقار على إحداث وبناء السكنات الجديدة والذي سيكون له الأثر الكبير في تلبية حاجة الدولة من اليد العاملة ومن ثمة القضاء على البطالة.

2: أساس وطبيعة تدخل المؤسسات المصرفية لتنشيط الترقية العقارية:

بالنظر إلى الارتباط الواضح بين الترقية العقارية وعملية التمويل باعتباره نشاط مصرفي عندما تؤديه المؤسسات المصرفية ذلك يستدعي تبيان أساس تدخل هذه الأخيرة في مجال الترقية العقارية (أ) وأنواع المؤسسات المصرفية التي تتدخل للتمويل (ب).

أ: الاعتراف للمؤسسات المصرفية بالتدخل في الترقية العقارية: يعتبر التمويل من بين الأنشطة الأساسية للمؤسسات المصرفية وهو ما تؤكد عليه المواد 67 و70 و71 من قانون النقد والقرض التي تنص على قيام البنوك والمؤسسات المالية بتقديم القرض كعملية من العمليات المصرفية دون غيرها من المؤسسات الأخرى⁽⁷⁾. ذلك اعتراف

دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

صريح على أن البنوك والمؤسسات المالية هي الوحيدة المؤهلة لتمويل مختلف الأنشطة من بينها نشاط الترقية العقارية من حيث مختلف القروض التي تتولى منحها.

غير أن اختصاص البنوك والمؤسسات المالية في منح القروض في مجال معين من بينها القروض الموجهة لبناء السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري يتم بناء على الطلب الذي يودع من قبل كل بنك أو مؤسسة مالية للحصول على الاعتماد لممارسة المهنة المصرفية لدى مجلس النقد والقرض. وفي هذا الشأن تنص المادة 91 المعدلة من قانون النقد والقرض على: «من أجل الحصول على الترخيص المنصوص عليه في 82 وفي المادة 84، يقدم الملتزمون برنامج النشاط والإمكانات المالية والتقنية التي يعتمون استخدامها وكذا صفة الأشخاص الذين يقدمون الأموال...»⁽⁸⁾.

بمعنى آخر فتدخل المؤسسات المصرفية للقيام بعملية التمويل معترف ومقرر بموجب نصوص صريحة في إطار أداء عملية القرض بوصفها تنصب على تعهد البنك أو المؤسسة المالية بوضع مبلغ مالي تحت تصرف شخص ما بحاجة إليه⁽⁹⁾. فيما يتعلق بتمويل الترقية العقارية يتم ذلك في شكل مبالغ مالية تترجم في شكل قروض تسمى «القروض العقارية les crédits immobilières»، والتي تعرف على أنها مجموعة من الأموال التي توضع تحت تصرف المكلفين بإنجاز ذات الطابع العقاري أي السكنات أو المحلات ذات الطابع المهني أو التجاري، في شكل عقد مقابل ضمانات خاصة⁽¹⁰⁾. وهو مفهوم مستخرج من القانون الفرنسي الذي يصفه بالقرض الاتفاقي الممول من طرف البنوك التجارية من أجل الحصول على السكن من حيث تجهيزها وتحسينها وشراؤها والتي يفوق مدتها 10 سنوات⁽¹¹⁾. مع الإشارة فقط أن هذا النوع من القروض قد يمنح على المدى البعيد خاصة في مجال الترقية العقارية بهدف اقتناء أو تشييد العقارات من أجل بيعها أو تأجيرها⁽¹²⁾.

وللتأكيد أكثر على هذه الأهمية لتدخل المؤسسات المصرفية نجد النص صراحة في قانون المالية لسنة 2010 على الترخيص للخزينة العمومية بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن



فردى من قبل المستفيدين والذي ينجز في شكل تجمعات في مناطق محددة من الجنوب والهضاب العليا⁽¹³⁾

ب: طبيعة المؤسسات المصرفية المتدخلة في الترقية العقارية

ما دام هناك اعتراف صريح بتدخل المؤسسات المصرفية لتقديم الأموال اللازمة لتنشيط الترقية العقارية فيجب تحديد ما هي تلك المؤسسات التي تتدخل في ذلك لاسيما من الناحية العملية؟

في حقيقة الأمر وباستقراء تلك النصوص لا نجد الإشارة بالضبط إلى صفة أو نوع المؤسسات المصرفية التي تتدخل لتنشيط الترقية العقارية. فالتعبيرات المستعملة هي البنك أو المؤسسة المالية. معنى ذلك أن المشرع الجزائري يجعل من كل البنوك والمؤسسات المالية مؤهلة للتمويل الترقية العقارية دون تحديد أو وصف لها فيما إذا تعلق الأمر بتلك المؤسسات المصرفية التجارية أو الأعمال، أي عدم إعطاء التخصص لها في تمويل الترقية العقارية.

غير أن ذلك، وبلاستناد إلى الواقع العملي غير صحيح، فباستقراء المادة 91 من قانون النقد والقرض المذكورة أعلاه نجد عدد محدد من البنوك والمؤسسات هي التي تتدخل لتمويل الترقية العقارية على غرار الصندوق الوطني للادخار والاحتياط (بنك) CNEP BANK والقرض الشعبي الوطني CPA. إضافة إلى إنشاء مؤسسة مالية في مجال العقار سميت ب: شركة التمويل الرهنى Société de Refinancement Hypothécaire⁽¹⁴⁾ تتولى مهام المساهمة في تطوير القروض العقارية وتشجيعها وتيسير شروط أو ظروف منح هذه القروض التي تختص بالقيام بعملية إعادة تمويل القروض العقارية والذي يرتبط ارتباطا وثيقا بالقروض العقارية من حيث الموضوع.

وجاء هذا التخصص من الناحية العملية مع الأزمة التي شهدتها الجزائر في مجال ركود القروض العقارية كون أن البنوك لم يكن لها الدور الواضح في منح القروض بشكل عام ثم أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان مختصا لوحده⁽¹⁵⁾ أثبت عجزه عن أداء دوره بالنظر إلى الطلب المتزايد على العقار، والذي يدخل في حقيقة الأمر في السياسة الجديدة للدولة المتجهة إلى تطبيق قواعد اقتصاد السوق بإعادة الدور

الكامل للمؤسسات المصرفية في تنشيط كل الحياة الاقتصادية والاجتماعية بما في ذلك نشاط الترقية العقارية.

ثانياً: نطاق تدخل المؤسسات المصرفية لتمويل الترقية العقارية

اعتماداً على تدخل المؤسسات المصرفية لتمويل نشاط الترقية العقارية المقرر قانوناً، تعتمد هذه الأخيرة على وإجراءات منح القروض اللازمة لذلك. من هنا لا بد من تحديد الأشكال والطريقة التي تعتمد عليها تلك المؤسسات تطبيقاً للنصوص القانونية السارية المفعول من جهة، وعلى الواقع العملي من جهة ثانية (1) ليتم الإقرار أو عدم الإقرار بفعالية تدخلها (2).

1 : كيفية تمويل الترقية العقارية

من الناحية التنظيمية والعملية تتدخل المؤسسات المصرفية لتمويل الترقية العقارية وفق طريقة وإجراءات محددة تعتمد تقريباً كل المؤسسات المتدخلة في الميدان. يمكن تصنيفها إلى ثلاثة خطوات هي:

- مرحلة إيداع الملف من أجل الحصول على القرض: من حيث ملئ الاستمارة المعدة لهذا الغرض من طرف البنك أو المؤسسة المصرفية تحتوي على مجموعة من المعلومات والبيانات ذات الصلة بطبيعة القرض الذي سيتم منحه من حيث الحجم وطبيعة العملية التي تمويلها.

- مرحلة تكوين الملف ودراسته: والذي يطلب من خلاله البنك أو المؤسسة المصرفية تقديم بعض المستندات والوثائق بعضها ذات علاقة بالشخص الطالب للقرض والمتمثلة في شهادة الميلاد وهويته، وبعضها الآخر مرتبط بنشاط طالب القرض ويتعلق الأمر بالسجل التجاري للمرقي العقاري باعتباره تاجراً وشهادة إثبات الدخل وكذا شهادة سحب أو اقتطاع من الدخل وشهادة معلومات عن العقار الذي سينجز عليه المشروع العقاري بالتأكيد من أنه خال من النزاعات أو لا ترد عليه تصرفات كالرهون أو الإيجار. مع ضرورة إرفاق الملف بعقد الملكية للعقار ورخصة البناء بالنسبة للمرقي العقاري⁽¹⁶⁾.

بعد ذلك تقوم المؤسسة المصرفية المعنية بدراسة الملف من حيث تحليل المخاطر الناجمة عن منح القرض كعملية ضرورية لاتخاذ قرار بمنح القرض من عدمه، اعتماداً على الأموال المتوافرة على مستواه والضمانات الممكنة تدعيمها لمنح القرض. في هذا الإطار واعتماداً على التعديل الأخير لقانون النقد والقرض نجد النص صراحة التزام البنوك والمؤسسات المصرفية بوضع جهاز رقابي داخلي فعال الهدف منه ضمان تحكمها في استعمال موارده والمحافظة عليها والتأكد من مختلف المعلومات المالية وكذا الأخذ بعين الاعتبار مجمل المخاطر التي من الممكن أن تأتي من الزبائن والمسماة بالمخاطر العملية بالتنسيق مع المصلحة المختصة في هذا الشأن والمتمثلة في مركزية المخاطر⁽¹⁷⁾.

تفصيلاً على تلك المعطيات فإن منح القروض واستناداً إلى ما هو معمول به في أرض الواقع في حدود نسبة 80% إلى 90% من قيمة مشروع الترقية العقارية المراد إقامته.

2: فعالية تدخل المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية

بالنظر إلى ضرورة تدخل البنوك والمؤسسات المصرفية لتمويل نشاط الترقية العقارية ذلك يستدعي إبراز فعاليتها من حيث ضرورة تقديم ضمانات للاستفادة من القروض العقارية (أ) ومدى نجاحها في تحقيق مشاريع الترقية العقارية (ب).

أ: ارتباط تدخل المؤسسات المصرفية لتمويل الترقية العقارية بضرورة تقديم ضمانات: في حقيقة الأمر لا تتخذ المؤسسات المصرفية قرارات بمنح القروض اللازمة لتمويل الترقية العقارية إلا بعد توافر مجموعة من الضمانات المطلوبة والتي على المرفق العقاري تقديمها من جهة. من جهة ثانية، وبالنظر إلى أن المؤسسات المصرفية لا تمول في حدود 100% من قيمة القرض فإن ضرورة تدعيم عملية التمويل تطلب من الدولة إنشاء هيئات إلى جانبها تتولى إنجاز عملية التمويل. لكن هل ذلك معناه أن التمويل المصرفي للبنوك والمؤسسات المصرفية غير فعال؟

إن الإجابة عن ذلك يتطلب تحليل الضرورة الدافعة لتقديم الضمانات والمتعلقة بالأساس بخصوصية عملية التمويل في حد ذاتها باعتبارها نشاط مصرفي محفوف بالمخاطر على المؤسسات المصرفية الاحتياط لها خاصة في إطار المسائل المتعلقة

بالعقارات. وما الأزمة المالية العالمية الحالية إلا دليل على أهمية وجود تلك الضمانات كبديل وتأمين للمؤسسات المصرفية تسمح لها بالمواصلة في السوق وعدم تعرضها للإفلاس باعتبارها في مجملها شركات تجارية تتخذ شكل شركات ذات أسهم⁽¹⁸⁾. وبالنسبة لطبيعة الضمانات التي يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تطلبها نجد:

أ-1: الضمانات التقليدية: يتعلق الأمر بالتأمينات العينية والشخصية المتمثلة في رهون الحيازية والاتفاقية والمنصوص عليه في قواعد التقنين المدني. تأكيداً على ذلك تنص المادة 68 من قانون النقد والقرض على أن تقديم القرض يتم بموجب توقيع المستفيد منه على الضمان أو الكفالة أو الضمان الاحتياطي⁽¹⁹⁾ وتضيف المادة 123 منه على إمكانية قيام البنك أو المؤسسة المصرفية برهن المحل التجاري التابع للمستفيد من القرض رهناً حيازياً بموجب عقد عري في مسجل قانوناً.

لكن هل يمكن للترقية العقارية أن تتأثر بهذه الضمانات؟ الإجابة تكون بنعم لأن وجود تلك الضمانات هو إنقاص من أهمية الترقية العقارية وتحقيق الأهداف المرجوة من وراء تجسيدها. ذلك يجعل اللجوء إليها أمر متخوف منه من قبل الأشخاص خاصة مع الزيادة المعتمدة في قيمة العقار وتكاليف اقتناءه. إذن المزيد من المصاريف خاصة مع عدم وجود التكافؤ والتوازن بين تلك المؤسسات المصرفية والمستفيدين من الترقية العقارية. لكن هذا لا يجب أن يؤخذ بصفة سلبية لأن المؤسسات المصرفية عليها أن تحافظ على مركزها المالي وذلك أصلاً السبب من وراء وجودها باعتبارها وسيطة في السوق بين المستفيدين من الترقية العقارية ومدخري الأموال على مستوى تلك المؤسسات المصرفية.

من أجل الإنقاص من هذه السلبية تم خلق أجهزة أخرى تكمل وتدعم تدخل المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية. يتعلق الأمر بكل من الصندوق الوطني للسكن وبشركة إعادة التمويل الرهني:

-**الصندوق الوطني للسكن:** تم انشاء الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144. والتي تتمثل مهمته في المساهمة في تحديد سياسة تمويل السكن وإدارة المساهمات التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات وتخفيض نسبة

دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

الفائدة⁽²⁰⁾. إضافة إلى النهوض بتمويل السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل خاصة في شكل إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة العمومية⁽²¹⁾.

- **شركة إعادة التمويل الرهني**: تعمل شركة إعادة التمويل الرهني على توفير السيولة المالية للبنوك والمؤسسات المالية عن طريق إعادة تمويل القروض الموجهة للترقية العقارية التي تعتبر كضمان لها.

كما أن وجود نظام إعادة الخصم المعتمد من قبل البنك المركزي يقلل من سلبية تقديم تلك الضمانات لأن المادة 09 من نظام رقم 01-2000 المتعلق بإعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك والمؤسسات المصرفية، والذي ينص صراحة على تحمل سندات التمويل المنشأة لتمثيل القروض المتوسطة الأجل توقع إما بين شخصين طبيعيين أو شخصين معنويين يتميزان صراحة بالملاءة. كما يمكن تعويضهما من قبل الدولة بواسطة الخزينة العمومية والذي يعتبر في الحقيقة ضمان قوي يدعم أهداف الترقية العقارية⁽²²⁾.

أ-2: التأمين: إن ضرورة الاستعانة بالتأمين في مجال ضمان القروض الموجهة للترقية العقارية نابع من ضرورة أن يؤمن المرقى العقاري على نشاطه بموجب نصوص قانون التأمين رقم 07-95⁽²³⁾ وكذا نصوص الأمر رقم 12-03 المتعلق بإلزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية⁽²⁴⁾. وبالنسبة للقروض العقارية فقد تم ومن الناحية العملية فقد تم تأسيس شركة تأمين متخصصة في المجال هي شركة ضمان القروض العقارية SGCI المكلفة بتأمين القرض العقاري⁽²⁵⁾ وهي مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة مساهمة أنشأت في 05 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1000 مليون دج، حيث تم اعتمادها بموجب قرار صادر سنة 1999⁽²⁶⁾. ومن بين المهام التي أوكلت لهذه الشركة نجد:

- تأمين كل القروض العقارية الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبه لديها من أجل تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني وذلك باتفاقيات مبرمة مع شركات التأمين.



دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

-تقدم ضمانات للقروض الممنوحة للخواص وللمتعاملين في الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد للمشاريع عند الانتهاء من إنجازها. فهي بذلك تلعب دورا مهما في تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية بمساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف عن التسديد الكلي والجزئي للمقترضين سواء الخواص أو المتعاملين في الترقية العقارية. بمعنى آخر فهي تشجع البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري على التدخل لمنح القروض العقارية التي تنصب في إطار الترقية العقارية في مقابل استفادتها من الضمانات ضد الأخطار المالية المحتملة (27).

ب: في نجاح المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية: بالنظر إذن إلى الدور الذي تؤديه المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية لابد من التحقيق في نجاح أدائها لذلك. من الناحية القانونية، وبالنظر إلى النصوص المكرسة نجد أن البنوك والمؤسسات المالية يمكن أن تتجح في تمويل نشاط الترقية العقارية وبالتالي تطوير السكن وبعض السكنات ذات الاستعمال المهني والذي ربما سيساهم من جهة أخرى في توفير مناصب الشغل لمختلف فئات المجتمع خاصة الشباب منها تلك أهداف مشاريع الترقية العقارية. غير أن تحقيق ذلك يتطلب الكفاءة والخبرة اللازمتين المطلوبة في البنوك والمؤسسات المالية في الجزائر، ذلك أمر غير محقق في أرض الواقع والدليل عن ذلك عزوف معظم المؤسسات المصرفية المعتمدة في أداء هذا الدور.

أيضا نجاح تمويل المؤسسات المصرفية في تحقيق مشاريع الترقية العقارية يتطلب المزيد من التسهيل للإجراءات خاصة في دراسة الملفات المودعة لديها. ويتحقق ذلك من حيث ضرورة اعتماد السرعة واستخدام التقنيات العالية في تحليل الدراسات المتعلقة بمشاريع الترقية العقارية بالتنسيق مع الهيئات المختصة في المجال. وهي مسألة أخرى بعيدة المنال بالنسبة للمؤسسات المصرفية الجزائرية المعروفة بالبيروقراطية في تسيير الملفات وابتعادها عن التقنيات العالمية المعتمدة في دراسة المشاريع المقدمة لها خاصة تحليل المخاطرة. وهو جعلها تصنف ضمن خانة المؤسسات المصرفية غير المؤهلة والفاشلة في أداء دورها.



دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

ثم أن المشكل الحقيقي بالنسبة للمؤسسات المصرفية في الجزائر هو رفضها التدخل لأداء دورها في التمويل بصفة عامة يمتد الأمر معه إلى الترقية العقارية كونها بنوك ومؤسسات مالية عمومية ترفض المجازفة بأموال الجمهور وهو أمر يتنافى مع وظيفتها المصرفية. فقد لوحظ أن معظم الودائع البنكية في البنوك الجزائرية غير موظفة وغير مستغلة في الدائرة الاقتصادية، فقد فاقت حسب المختصين 1400 مليار دينار سنة 2007⁽²⁸⁾، وهذا الأمر له اثر سلبي مباشر على حركة رؤوس الأموال والاستثمار والترقية التي هي في مرحلة الركود. لذا فكان من الأجدر على هذه البنوك التدخل لتوظيف الأموال على أساس أن القانون يجعل من ذلك وظيفتها الأساسية، إذن نؤكد على فكرة هي عدم استعداد هذه الهيئات للتدخل في الترقية العقارية.

بالنظر إلى هذه السلبيات فقد تمت المناذاة إلى ضرورة تحسين أداء المؤسسات المصرفية لدورها في تمويل الترقية العقارية من قبل السلطات المركزية ابتداء ممثّل وزير السكن الذي دعي إلى تفعيل دوره خاصة وأن الخزينة العمومية تدعم القروض التي تمنحها تلك المؤسسات المصرفية من خلال دفعها لنسبة الفائدة على تلك القروض خاصة وأن نسبة القروض الممنوحة وعلى سبيل المثال من قبل القرض الشعبي الجزائري ليتجاوز نسبة 10%.

خاتمة

ما يمكن قوله بالنسبة لدور المؤسسات المصرفية في تطوير نشاط الترقية العقارية أنه دور فعال. غير أن تحقيق ذلك مرهون بتدخلها بصفة فعلية في التطبيق وهي مسألة مؤجلة نوعا ما، وهذا رغم الجهود المبذولة من قبل مختلف السلطات والشعاعات المرفوعة في هذا الإطار. لأن المسألة تتعلق بتوفير المناخ المناسب الذي يسمح لتلك المؤسسات بأداء دورها لاسيما تطوير قدراتها على منح القروض وتوافرها على الكفاءة العالية لتجسيد ذلك.

في هذا الإطار يمكن اقتراح بدائل ربما تساعد في تحسين أداء المؤسسات المصرفية في تمويل نشاط الترقية العقارية على النحو التالي:



دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

- 1- ضرورة إنشاء بنوك ومؤسسات مالية متخصصة في التمويل للمشاريع السكنية والتجارية.
 - 2- ضرورة اعتماد الإجراءات المرنة في دراسة الملفات ذات الصلة بالترقية العقارية بالابتعاد على الأساليب البيروقراطية والمعقدة.
 - 3- تطوير القدرات والكفاءات القادرة على تسيير المؤسسات المصرفية لغرض تحقيق أهدافها ليس فقط في مجال الترقية العقارية، وإنما لتطوير عملها المصرفي بشكل عام.
 - 4- تنظيم ندوات ولقاءات بيت المرقين العقاريين والبنوك والمؤسسات المالية لغرض تبادل الآراء حول الطريقة الواجب اعتمادها للتعاون فيما بينهما.
 - 5- تحسيس البنوك الموجودة في الميدان بضرورة تأدية دورها، من حيث إخراجها من المفهوم الضيق الذي تعتمده بالأصل في تمويل المشاريع وهو عدم المجازفة بأموال الجمهور.
- إلى حين تحقق ذلك تبقى مسألة تمويل الترقية العقارية من قبل المؤسسات المصرفية بعيدة النجاح وعن تحقيق أهدافه الحقيقية المتمثلة في ترقية السكن والنشاطات المهنية والذي لا يخدم بشكل أو بآخر أهداف التنمية الوطنية.

الهوامش:

(1)- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ل 06 مارس لسنة 2011.

(2)- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، معدل ومتمم، الموقع الإلكتروني للأمانة العامة للحكومة: www.joradp.dz

(3)- BEN AKZOUH Chaabane, La promotion immobilière privée, Revue Algérienne des Sciences juridiques, économiques et politiques, N 2 du 1989, P.44

مع التذكير أن النص الملغى المنظم للنشاط العقاري في الجزائر هو أكثر وضوحا عندما تم النص فيه على أن المتعاملون في الترقية العقارية تجارا. انظر: المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 10 مارس 1993، ج ر العدد 14 .



دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

- (4)- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2009-2010، ص.18.
- (5)- المادة 17 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق، والتي تنص على «يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في ادارة الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل».
- (6)- أمر رقم 03-11 مؤرخ في 23 غشت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، معدل ومتمم، ج ر العدد 52 ل 27 غشت 2003.
- (7)- أمر رقم 11-03، مرجع سابق.
- (8)- أمر رقم 04-10 مؤرخ في 26 غشت 2010، يعدل ويتمم الأمر رقم 11-03 مؤرخ في 23 غشت 2003، والمتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 50 ل 1 سبتمبر 2010.
- (9)- المادة 68 من الأمر رقم 11-03، مرجع سابق.
- (10)- زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، جلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية: العدد 03، سبتمبر 2011، ص 382.
- (11)- Ar.331-63 du code de la construction et de l'habitation, www.legifrance.fr
- (12)- هناك من يعتبر القرض العقاري من بين القروض الاستهلاكية المنظمة في التقنين المدني بموجب المواد 450 إلى 458 استنادا إلى التعريف المقدم للقرض الاستهلاكي والشروط المدرجة لتقديمه والتي تتطابق من حيث المضمون والهدف مع القرض العقاري. زيدومة درياس، مرجع سابق، ص 382.
- (13)- المادة 75 من قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2009 يتضمن بقانون المالية لسنة 2010، ج ر العدد 78 ل 31 ديسمبر 2009.
- (14)- مقرر رقم 01-11 مؤرخ في 03 فبراير 2011، يتضمن نشر قائمة البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة في الجزائر، ج ر العدد 37 ل 27 مارس 2011.
- (15)- حيث كان يحتكر من الناحية القانونية تمويل السكن والترقية العقارية بين سنوات 1986 إلى غاية 1997، في إطار الخدمة العمومية الموكلة له خارج النشاط المصرفي.
- BEN FRAH Mahmoud et autre, Recensement, Evaluation et Recommandations relatifs au système de financement de l'Habitat en Algérie, Rapport de mission 2002, Banque de l'Habitat, P.24.
- (16)- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 48.
- (17)- المادة 97 مكرر المدرجة بموجب المادة 7 من الأمر رقم 04-10، مرجع سابق.



دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ————— أ.د/ إرزيل الكاهنة

- (18)- تنص المادة 83 الفقرة الأولى من قانون النقد والقرض على: «يجب ان تؤسس البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة للقانون الجزائري في شكل شركات مساهمة...». أمر رقم 11-03، مرجع سابق.
- (19)- أمر رقم 11-03، مرجع سابق.
- (20)- مرسوم تنفيذي رقم 144-91 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتعلق بإعادة هيكلة صندوق التوفير والاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25.
- (21)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111-94 مؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 144-91 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن بالقانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 32.
- (22)- نظام رقم 01-2000 مؤرخ في 13 فبراير سنة 2000، يتعلق بعمليات إعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك والمؤسسات المالية، ج ر العدد 12 ل 12/03/2000.
- (23)- أمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، ج ر العدد 13.
- (24)- أمر رقم 12-03 مؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج ر العدد 52.
- (25)- Guide des assurances en Algérie, KPMG, Edition 2009, www.algérie.kpmg.com, P.128
- (26)- قرار مؤرخ في 18 مايو 1999، يتضمن اعتماد « شركة ضمان القرض العقاري »، ج ر العدد 41.
- (27)- لمزيد من التفاصيل عن دور التأمين في مجال الترقية العقارية: راجع: إرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشطاء الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، أعمال الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2013، من ص. 95 إلى ص. 112.
- (28)- الشيرازي كمال، مطرقة الأمن المالي، وسندات توظيف احتياط الصرف، أي أفق للمنظومة المصرفية في الجزائر.

