

ان تمويل المشاريع الاستثمارية العقارية في الوقت الراهن يعتبر من الضروريات لحل أزمة العقار في الجزائر ما جعله يبلغ تلك الأهمية ويحظى باهتمام الدولة نظرا لما له من تأثير على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، فمن الناحية الاجتماعية تظهر انعكاساته السلبية في نقص الرفاهية والاخلال في سلوك الفرد بما يؤثر سلبا على مردوديته في المجتمع، اما من الناحية الاقتصادية فيكفي الإشارة الى انعكاساته إيجابا على سوق السكن اذ جذب وراءه الأسواق الأخرى سواء كان ذلك بصورة مباشرة من خلال ما يتم تخصيصه من النفقات العمومية لهذا السوق، او بشكل غير مباشر من خلال الأثر الذي تحدثه هذه النفقات على النشاطات الاقتصادية الأخرى إيجابا من خلال التخفيض من نسبة البطالة ويرتفع بدورها مستوى الدخل الفردي.

دراسة موضوع التمويل العقاري الاستثماري يستدعي من التطرق الى القطاع الممول والمتمثل هنا في البنوك والهيئات المساهمة والمكلفة بتمويل العقارات الاستثمارية والتي تعتبر من الركائز الأساسية المساهمة في التنمية الاقتصادية، وقد شهد القطاع البنكي في الجزائر بعد استقلاله عدة إصلاحات وتطورات بغية تحسينه فقد كانت المؤسسات التي يسير بها جهازها المالي خلال تلك الفترة يتكون من مؤسسات اجنبية، ولذلك كان لزاما تدخل الدولة في هذا المجال لحماية تمويل الجهاز الإنتاجي وخاصة تمويل الاستثمارات العقارية، وقد تأتى ذلك بتأميم المؤسسات المالية الأجنبية وخلق مؤسسات مالية وطنية جديدة، والتي كانت مهمتها مراقبة السوق العقارية وتمويلها، وبعد فشل السياسة المنتهجة من طرف الجزائر في تحقيق تنمية العقار بسبب احتكار الدولة لمختلف النشاطات والاشغال المتعلقة بتنمية العقار تحت إشراف المؤسسات العمومية وكبح المبادرات الفردية والشخصية، اصبح لزاما على المشرع التدخل عن طريق إيجاد وسائل تمويل تشجع المبادرة الفردية، فصدر بذلك القانون رقم 12/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك والقروض، وقد واكب صدور هذا القانون المشار اليه أعلاه انفتاحا حقيقيا من اجل تعبئة الاستثمار

الخاص في المجال العقاري، ولكن لم يحقق هذا القانون الأهداف التي كانت مرجوة نظرا للظروف السياسية والاقتصادية التي صدر فيها، وهو ما أدى الى استحالة تطبيق هذا القانون لعدم مواكبته وتوافقه مع المعطيات العملية التي كانت سائدة خلال تلك الفترة، الامر الذي رجع بالمشرع الى إعادة النظر في هذا التشريع وذلك بإصدار القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض وكان لصدوره التمهيد والاعداد لاعتماد القانون رقم 12/23 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، خاصة و ان الاستثمار العقاري يتطلب تمويلا ماليا ضخما من اجل بعث حقيقي لترقية العقار في ظل التحولات الاقتصادية الشاملة. هذا وتكمن أهمية موضوع دور البنوك في تمويل العقارات الاستثمارية السكنية في الدور الذي يؤديه تمويل الاستثمارات العقارية من الحد من أزمة الإسكان التي تعرفها الجزائر، وباعتبار ان حق السكن من الحقوق المكفولة دستوريا فقد كان لزاما ان يحظى التمويل العقاري الاستثماري باهتمام المشرع الجزائري، واحاطته بالعديد من القواعد القانونية والتنظيمية الامر الذي منحه أهمية بالغة وكبيرة، و يعتبر موضوع التمويل العقاري من اهم المواضيع التي عرفت انتشارا واسعا وضرورة معرفة مدى تأثيرها على طبيعة النظام المصرفي ، كما أن هذا المجال اي التمويل العقاري له آثار ايجابية على المستوى سواء الاقتصادي و الاجتماعي، كما تكمن أهمية البحث في دراسة الهيئات الممولة للعقار في الجزائر وتسليط الضوء على صيغ التمويل والمؤسسات المستحدثة، التي تعمل على حل أزمة العقار في الجزائر.

أما عن أسباب اختيار الموضوع فتعود الى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، فعن الأسباب الذاتية فتكمن في الرغبة بدراسة استثمارات المشاريع السكنية ونخص بالذكر هنا انه استثنينا الاستثمارات المتعلقة بالعقار الصناعي والفلاحي والسياحي وغيرها وهذا من أجل الإحاطة بكل جزئيات وتفاصيل الموضوع.

أما عن الأسباب الموضوعية وعلى اعتبار ان التمويل العقاري من مواضيع الساعة والمتداولة وهذا بالنظر للتعديلات الإجرائية والقانونية التي تنصب عليه.

والرغبة في دراسة استثمارات المشاريع السكنية ونستثني هنا الاستثمارات المتعلقة بالعقار الصناعي والفلاحي والسياحي وغيرها وهذا من اجل التطرق للموضوع بأكثر تفصيل، باعتباره موضوع الساعة كونه من المواضيع المتداولة دائما بالنظر للتعديلات القانونية التي تنصب عليه.

أمام كل ما سبق التطرق إليه يبقى التمويل العقاري وبالرغم من أهميته الحل للكثير من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية، إلا أن هذه التمويلات ونتيجة لما تتميز به من إجراءات تجعل المؤسسات المصرفية المانحة تبحث عن ضمانات كافية وهو ما يدفعنا الى طرح الاشكالية التالية الى أي مدى يمكن تقييم نجاعة التمويل الموجه للاستثمار العقاري؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الوصفي وهذا نظرا لطبيعة الموضوع ولتحديد إجراءات التمويل الاستثماري العقاري وكذا المنهج التحليلي وهذا لاعتمادنا على النصوص القانونية المتعلقة بنظام التمويل العقاري.

ان جل ما ينصب عليه هدفنا من هذه الدراسة هو لأجل تسليط الضوء على الإطار النظري للتمويل العقاري الاستثماري، وتبيان ماهيته والاطر والاسس القانونية التي تنظمه والإجراءات المتبعة فيه وقد حاولنا تحديد اهداف منها العملية ومنها العلمية. فالأهداف العملية تكمن في تسليط الضوء عن دراسة صيغة التمويل الاستثماري العقاري والسبب من وراء استحداثها في الجزائر، أما الأهداف العلمية فتكمن في ابراز مدى مساهمة البنوك في تمويل القطاع العقاري في الجزائر، مع ابراز دور صناديق الضمان في توفير السيولة اللازمة للنشاط العقاري في الجزائر.

بالنسبة للدراسات السابقة عند تناولنا موضوع دور البنوك في تمويل العقارات الاستثمارية وبعد إجراء عملية البحث تبين لنا عدم وجود اية دراسات سابقة متخصصة بذاتها يمكن الاعتماد عليها في دراستنا التي تخص الاستثمار العقاري السكني، غير انه تم رصد دراسات لبعض الباحثين تناولت المبادئ التي تقوم عليها عملية التمويل الاستثماري العقاري ومثال ذلك:

\*عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، بنوك وتأمينات، جامعة منتوري، قسنطينة 2008.

\*عراعرالياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في قانون الاعمال جامعة الجزائر يوسف بن خدة، كلية الحقوق 2006.

\*بوحفص جلاب نعنانة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري، جامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17،18 فيفري 2013.

ومع رحلة بحثنا هذه واجهتنا صعوبات نقصان وشح خاصة فيما يتعلق بالدراسات المتخصصة، وهذا ما جعلنا نعتمد أكثر على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية والمراسيم في كل حيثيات الدراية تقريبا.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، وبغرض تحقيق الهدف والدافع من الدراسة قمنا بإتباع التقسيم الثنائي للموضوع.

أين خصصنا الفصل الأول لدراسة الأحكام العامة في تمويل المشاريع العقارية السكنية ومن خلاله تطرقنا الى الإطار النظري لتمويل العقارات الاستثمارية في المبحث الأول، ومخاطر التمويل العقاري والضمانات المكرسة لحمايته في المبحث الثاني.

وفي الفصل الثاني حاولنا تسليط الضوء على الإجراءات القانونية المتخذة في تمويل العقارات الاستثمارية وذلك من خلال التطرق الى الهيئات المكلفة بتمويل العقارات الاستثمارية في المبحث الأول، الهيئات المكلفة بتسيير الطلب من خلال المبحث الثاني.

مقدمة

الفصل الأول: الأحكام العامة في تمويل المشاريع الاستثمارية العقارية

المبحث الأول: الإطار النظري لتمويل العقارات الاستثمارية

المطلب الأول: ماهية التمويل العقاري الاستثماري

الفرع الأول: مفهوم التمويل العقاري

الفرع الثاني: أطراف عقد التمويل العقاري

المطلب الثاني: صيغ التمويل العقاري

الفرع الأول: صيغة البيع بالإيجار

الفرع الثاني: صيغة السكن الترقوي العمومي

الفرع الثالث: السكن الترقوي المدعم

المبحث الثاني: مخاطر التمويل العقاري والضمانات المكرسة لحمايته

المطلب الأول: مخاطر التمويل الاستثماري العقاري

الفرع الأول: المخاطر التقنية

الفرع الثاني: المخاطر الإدارية والحسابية

الفرع الثالث: الخطر القانوني

المطلب الثاني: الضمانات التي ترد على منح التمويل العقاري

الفرع الأول: الضمانات العينية

الفرع الثاني: الضمانات الشخصية

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية المتخذة في تمويل العقارات الاستثمارية

المبحث الأول: الهيئات المكلفة بتمويل العقارات الاستثمارية

المطلب الأول: الهيئات المانحة لتسيير التمويل العقاري

الفرع الأول: دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري ودوره في تمويل السكن

الفرع الثالث: بنك التنمية المحلية

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير طلب التمويل

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن

الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

الفرع الثالث: شركة ضمان القرض العقاري

المبحث الثاني: تقييم مساهمة البنوك في تمويل العقارات الاستثمارية

المطلب الأول: العقبات التي تواجه البنوك في تمويل العقار الاستثماري

الفرع الأول: اضطراب السوق العقارية

الفرع الثاني: كلفة إعادة التمويل

المطلب الثاني: أسباب امتناع البنوك عن تمويل العقارات الاستثمارية

الفرع الأول: محدودية الدخل الفردي

الفرع الثاني: إحتكار الدولة لتمويل السكن .

الخاتمة