

البيع بالإيجار بين التخطيط والتطبيق في الجزائر للفترة 2001-2020
*Sale for rent between planning and implementation in Algeria
 for the period 2001-2020*

سارة بورحلة^{1*}، محمد بويهي²
 Sarah Bourahla¹, Mohamed Bouihi²

¹ مخبر العولمة والسياسات الاقتصادية، جامعة الجزائر3 (الجزائر)، bourahla.sarah@univ-alger3.dz

² جامعة إليزي (الجزائر)، Bouihim74@gmail.com

تاريخ النشر: 2022-09-30

تاريخ القبول: 2022-08-27

تاريخ الاستلام: 2022-03-12

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز أهم المفاهيم الصيغة البيع بالإيجار، مع إبراز الأطراف والأساليب التي تقوم عليها وما حققه من إنجازات على أرض الواقع.

حيث قامت الجزائر عدة اصلاحات مالية خاصة في قطاع السكن، مما كان له أهمية بالغة في تغطية الطلب المتزايد على السكن والحل لهذه الأزمة، حيث لجأت إلى استحداث عدة صيغ وطرق لحد من هذه الأزمة وأبرزها صيغة البيع بالإيجار (عدل).

كلمات مفتاحية: البيع بالإيجار، قطاع السكن، البرامج السكنية.

تصنيفات JEL : R31، E60، M38.

Abstract:

This study aims to highlight the most important concepts of the rental-sale formula, highlighting the parties and the methods on which they are based and the licenses achieved on the ground.

Where Algeria made several financial reforms, especially in the housing sector, which was of great importance in covering the increasing demand for housing and the solution to this crisis, as it resorted to the development of several formulas and ways to reduce this crisis, most notably the rent-sale formula (AADL)

Keywords: Sale for rent, housing sector, residential programs .

Jel Classification Codes: R31, E60, M38.

1. مقدمة:

يعتبر قطاع السكن قطاعا حيويا، فهو يوضع تحت تصرف القطاعات الاقتصادية والاجتماعية منتج حيوي، كونه اصل كل نشاط، فلا يمكن وضع برنامج لقطاع معين دون ان يأخذ بعين الاعتبار قطاع السكن، فهو من العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي حيث يمثل السكن في المتوسط نسبة 60% إلى 70 % من مجموع النشاط الصناعي العمراني، لهذا يعد قطاع السكن في الجزائر من احد اهم التحديات التي تواجهها السياسة العامة، فقد عجزت مختلف الحكومات الوطنية منذ الاستقلال عن تلبية احتياجات هذا القطاع، وعليه فقد لجأت الدولة الجزائرية الى انتهاج طرق و صيغ متنوعة منذ 2001 الى يومنا هذا ، من بينها صيغة سكنية جديدة المسماة بسكنات البيع عن طريق الايجار (البيع بالإيجار)، حيث تم استحداثها من طرف السلطات العمومية بمقتضى المرسوم رقم 01-105 الصادر في 23 افريل 2001 ، حيث يكون المستفيد من ذوي الدخل المتوسط ، كما له مساهمة نسبية في تمويل المشروع، فهي من ابرز الصيغ التي حظيت بالتأييد من المواطني و خاصة و أن هذا النوع من الصيغ يعتمد على الامتلاك بالتقسيم من دون فوائد.

من هنا يمكن طرح إشكالية بحثنا في السؤال التالي:

ما هو البيع بالإيجار وما مدى تطبيق برامج في الجزائر؟

2.1. أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في أن اللجوء الى صيغة البيع بالإيجار ومدى نجاعتها في تطوير ازمة السكن مع إبراز واقع تطبيق البرامج المخصصة لصيغة البيع بالإيجار، والخروج بقترحات وتوصيات تساهم في معالجة النقائص والمشاكل التي تعاني منها هذه الصيغة

3.1. منهج الدراسة:

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة في هذه الورقة البحثية اعتمدنا المنهج الوصفي للوقوف على مختلف المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة والمنهج التحليلي لتفسير وتحليل هذه المفاهيم والإحصائيات المتعلقة بها واستخلاص نتائجها.

من أجل الإلمام بجوانب موضوع الدراسة قمنا بتقسيم البحث إلى قسمين هما:

- الاطار المفاهيمي للبيع بالإيجار

- برامج البيع بالإيجار بين واقع والتطبيق في الجزائر 2001-2020.

2. الإطار المفاهيمي للبيع بالإيجار

تمثل صيغة البيع بالإيجار احد أشكال البيوع الائتمانية التي دعت اليها الحاجة الاقتصادية و الاجتماعية، وقد شاع التعامل بيها في الاونة الاخيرة.

1.2. مفهوم البيع بالإيجار

لقد اختلفت وتعددت التعاريف فيما يخص البيع بالإيجار سواء فقهايا أو قانونيا.

أ. الجانب الفقهي:

حيث نجد تعريف الدكتور حمدي أحمد سعد أحمد، الذي عرفه بأنه: "الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معينا للطرف الآخر لينتفع به بصورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعا يمتلك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداد لكل المبالغ المتفق عليها، أو بإعلان رغبة في الشراء، أو الوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك".¹

أما فقهاء الشريعة الإسلامية فإنهم يطلقون على هذا العقد اسم "عقد البيع بالإيجار المنتهية بالتمليك" ويعرفون بأنه: "ذلك العقد الذي يتفق فيه الطرفان على أن يواظب المستأجر على دفع الأجرة لمدة زمنية معينة حتى إذا وفى بها جميعها في المواعيد المحددة وصف العقد بأنه بيع، وكان ما دفع من أجرة عبارة عن أقساط من الثمن، وهذا العقد أكثر استعماله في العقارات لأجل السكن وغيره".²

كما عرف عقد البيع بالإيجار على أنه: "طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المنتهي أو التجاري بعد إقرار شرائه، ويصبح مالكا بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار بيع مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار والتزامات طرفي العقد".³

أما الفقه الفرنسي يرى أن البيع بالإيجار صيغة قانونية مميزة تجمع بين عمليات قانونية مختلفة، دون أن تتلاءم مع أي صنف معين من العقود، ويعرفه كمايلي: "إلتزام المشتري بدفع أجرة دورية، فإذا أوفى المستأجر جميع الدفعات الإيجارية المستحقة والمتفق عليها في العقد، وفي مواعيدها المحدد، تنتقل إليه الملكية تلقائيا، دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما اذا تخلف عن الأقساط، يفسخ عقد الإيجار، ويترتب على ذلك إعادة محل العقد إلى المؤجر".⁴

ب. الجانب القانوني (التشريعي):

ظهرت صيغة قانونية للبيع بالإيجار في الجزائر ضمن المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 / 01 / 1997 يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجار وبيعها بالإيجار، وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني، وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 169 و170 من الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996.⁵

وقد عرفت المادة 07 من هذا المرسوم عقد البيع بالإيجار بأنه: "عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو عقد الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبار المالك المؤجر، أن يحول

ملكا عقاريا ذات استعمال سكني، لأي مشتري اثر فترة تحدد باتفاق مشترك، وحسب الشكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفة مالك العقار بكل التزاماته، اما المشتري ويحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة. "

ورغبة من المشرع في جعل هذه الصيغة تحقق الهدف المرجو منها، صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وكيفيات ذلك.

جاء في المادة 02 منه تعريف البيع بالإيجار على النحو الآتي: " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب." ⁶

2.2. خصائص البيع بالإيجار:

يتميز البيع بالإيجار ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود وأهمها:

1.2.2 عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين:

حسب المادة 58 من القانون مدني جزائري، فإنه عقد بعوض اي أنه يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شئ ما، ونتيجة حتمية لعقد المعاوضة أنه ملزم للجانبين حسب المادة 55 من نفس القانون، ومن يمه فإن البيع بالإيجار هو عقد معاوضة و ملزم للجانبين، إذ أن لكل طرف من أطرافه يأخذ مقابل ما يعطيه، فنجد البائع المؤجر ملزم بتسليم الشئ محل هذا العقد، كما أنه ملزم بنقل الملكية هذا الشئ، كما هو متفق عليه عند دفع القسط الأخير من ثمنه، وذلك كله مقابل الحصول على مقابل ما التزم به، فيكون له الحق في ثمنه (المسكن) محل العقد، وفي نفس الشئ بالنسبة للمستأجر المستفيد الذي يلتزم بدفع الثمن على أقساط مقابل الانتفاع بالشئ محل العقد، ويلتزم بتكملة الثمن حسب ما هو متفق عليه وذلك مقابل تملك هذا الشئ، حيث يتحقق ذلك إلا عند دفعة القسط الأخيرة من الثمن المتفق عليه.⁷

2.2.2. البيع بالإيجار عقد شكلي نموذجي:

باعتبار أن عقد البيع بالإيجار عقد واقع على العقار، لذا يجب أن يكون شكلي وهذا ما نصت عليه المادة 12 من الأمر رقم 70-91 التي تنص: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها لشكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو الحقوق عقارية..... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثوق"⁸

حيث وضع المشرع نموذجا حاصل بهذا العقد الذي يجب مراعاته، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 01 من القرار المؤرخ 04 / 05 / 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، التي نصت على أنه: "المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.....تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار" ⁹

3.2.2. البيع بالإيجار عقد مزدوج:

إن ازدواجية البيع بالإيجار، نتطرق إليها من زاوية التسمية، وليس المضمون فهذا الأخير تنافس في إطار الطبيعة القانونية لهذا العقد، ففي نفس الوقت نجده يحمل تسمية البيع وتسمية الإيجار، وهذا قد يجعله يتميز بخصائص كلا العقدين في آن واحد، أي نجده بجمع بين بعض من خصائص الإيجار والبيع في آن واحد. ¹⁰

4.2.2. البيع بالإيجار عقد فوري زمني:

بالنسبة لمن أضفى على البيع بالإيجار وصف عقد بيع فهو من العقود الفورية إذا كان محله منقولة، فآثار ترتيب بمجرد إبرام العقد ولو وجد اتفاق على تأجيل تنفيذها والذي لا يؤثر على كون العقد البيع عقد فوري، فيلزم البائع بالتسليم و بنقل العقار فلا تنتقل الملكية إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري.

أما وصف عقد إيجار، فإنه هذا يجعله عقد زمني يتم تنفيذه عبر الزمن، فيتوقف تنفيذ التزام المستأجر المستفيد بدفع الأجرة على مدة معينة للارتفاع حسب الاتفاق لذا فإنه البيع بالإيجار يجمع بين خاصية عقد البيع بكونه عقد فوري في تنفيذ بعض الالتزامات وبين خاصية عقد الإيجار بكونه عقد زمني في تنفيذ البعض الآخر. ¹¹

3.2. تميز البيع بالإيجار عن العقود المشابهة له:

1.3.2. تميز البيع بالإيجار عن البيع:

تعرف المادة 351 من القانون المدني البيع على أنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في المقابل ثمن نقدي. ¹²

يظهر من هذا التعريف أن عقد البيع عقد ناقل للملكية من البائع إلى المشتري، ويرد على العقارات والمنقولات، ويكون انتقال الملكية بأثر مباشر عن إبرام العقد، وإن تأخر هذا الأثر في العقارات بحكم اتخاذ إجراءات شكلية معينة وهي التسجيل والشهر. أما البيع بالإيجار، فإنه لا يرد إلا على عقارات سكنية طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 01 / 105 السالف الذكر والمعدل بموجب المادة 05 من المرسوم رقم 03 / 35 المؤرخ في 13 جانفي 2003، وانتقال الملكية فيها يتأخر لأجل معين، لا يتجاوز

25 سنة وخلال هذه الفترة يكون المستفيد من السكن صاحب حق شخصي يتمثل في الانتفاع من المسكن دون أن يكون له الحق عيني عليه.¹³

2.3.2. تميز البيع بالإيجار عن البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط بيع بثمن مؤجل يدفع إلى البائع في أقساط متفق عليها، وقد نص عليه المادة 363 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع.

فإذا كان الثمن يدفع أقساط جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة إذا وقع البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط، وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر انه تملك الشيء المبيع من يوم البيع"

ففي هذه الحالة تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري معلقة على شرط هو دفع كامل الأقساط في الميعاد المحدد، وفي هذه الحالة يكون انتقال الملكية بأثر رجعي.

وإن كان غالبية الفقه يرجح كون البيع بالإيجار بيعا بالتقسيط، حيث يرون أن إخفاء البيع تحت ستارة الإيجار لا يؤثر في طبيعته من كونه عقد بيع فإذا اتفق العاقق أن على أن أحدهما يؤثر لآخر سيارة مدة سنة بأجرة شهرية ويمتلكها إذا دفعها كاملة عند نهاية السنة في حقيقة هذا عقد بيع مبسط الثمن، كما أن البيع بالإيجاري تطور خلال البيع بالتقسيط الذي كان لفترة طويلة يمثل أسلوبا شائعا في التعامل.¹⁴

بالرغم من هذا فإن المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السالف الذكر، يضع جدا فاصلا بين العقدين وذلك بنصها: "تنتقل ملكية السكن المعنى وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله."

فتكون ملكية مقارنة بتاريخ تسديد للآخر قسط دون أن يكون له أثر رجعي.¹⁵

3.3.2. تميز البيع بالإيجار عن الإيجار العادي (البسيط):

عرف الإيجار على أنه عنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بشئ معين خلال مدة معينة لقاء أجر معلوم.¹⁶

من خلال هذا التعريف تظهر العناصر الجوهرية لهذا العقد والتي تتمثل في: العين، المؤجر، ومدة الإيجار، ومن ميزته انه بشئ حقا شخصا المستأجرين أما الحق العيني فيتحفظ به المؤجر.¹⁷

وبهذا فإن التفرقة بين العقدين واضح من الناحية النظرية و هذا من خلال:

أ- غرض من عقد الإيجار العادي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجر، بينما للبيع بالإيجار هو نقل الملكية الشيء إلى المستفيد كما أن الانتفاع بالشيء في ظل هذه العقد ليس إلا إجراء تقني لتحقيق نقل ملكية الشيء محل العقد.¹⁸

ب- الأقساط المدفوعة دوريا في الإيجار العادي أجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، بينما الأقساط المدفوعة في البيع بالإيجار، هي جزء من ثمن الشيء (المسكن).¹⁹

4.3.2. تميز البيع بالإيجار عن الإيجار المقترن بالوعد بالبيع:

قد لا يتحدث المتعاقدين عن البيع اصلا في عقد الإيجار، فيصدر العقد على أنه إيجار محض، لكنه مقترن بوعد بالوعد بالبيع من المؤجر إذا أبدى المستأجر رغبته في الشراء خلال مدة الإيجار ونرى في هذه الحالة التميز بين فرضيتين:

أ- **الفرضية الأولى:** أن يكون المتعاقدين يريدان بيعا بالتقسيط منذ البداية، حيث يجعل ال عد بالبيع الصادر منه معلقا على شرط وفاء المستأجر أقساط الإيجار في مواعيدها، وجعل الثمن هو أقساط الإيجار، ففي هذه الحالة يكون بيعا بالتقسيط.

ب- **الفرضية الثانية:** أن يعقد المتعاقدين إيجار جديا يقترن بالوعد بالبيع فيؤجر المالك العين المستأجر بأجرة شهرية وبعد بيعها إياه بثمن آخر مستقل عن الأقساط، فيكون بدل الإيجار لاعلاقة له بالثمن، هنا يكون العقد إيجار دون انتقال الملكية للمستأجر، ينتهي الإيجار بمجرد إظهار المستأجر رغبته بالشراء ودفعه الثمن كاملا دون أن يكون لها أثر رجعي إلى وقت الإيجار.²⁰

5.3.2 تميز بيع بالإيجار عن الاعتماد الإيجاري (الليزنج):

يعرف الاعتماد الإيجاري بأنه:"اتفاق تقوم بمقتضاه مؤسسة مالية بشراء أموال معينة، عقارات منقولة، ويغلب أن تكون تجهيزات وأدوات، ثم تقوم بتأجيرها للمستفيد نظير أجرة دورية على أن يكون له الخيار عند نهاية مدة الإيجار بين تملكها مقابل ثمن معين أو إعادة استئجارها أو ردها إلى المؤسسة المالية.²¹

رغم التشابه الكبير الموجودة بين البيع بالإيجار والاعتماد الإيجاري من منطلق أن المستفيد في كلا العقدین يحوز الأشياء على سبيل الإيجار، فيلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محددة، كذلك تشابه مدة تسديد الثمن في البيع بالإيجار مع تسديد أقساط الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري.²² إلا أنه هناك اختلافات جوهرية وهي:

أ- **الأطراف:** الاعتماد الإيجاري يوجد فيه ثلاث أطراف وهي البائع، مؤسسة مالية، المستأجر، أما البيع بالإيجار فيتم إبرامه بين شخصين هما البائع والمشتري.²³

ب- خيار الشراء: البيع بالإيجار يؤدي تلقائيا إلى انتقال الملكية غير أنه في الاعتماد الإيجاري، فالمستأجر في نهاية العد له ثلاث خيارات وهي: رد الأدوات محل العقد، تجديد العقد، شراء الأدوات بالقيمة التجارية المحددة.²⁴

ج- طبيعة الأقساط المدفوعة: يمتلك المستأجر في البيع بالإيجار الأشياء المؤجرة عند دفع كامل الأقساط في مدة المتفق عليها من دون أن يلتزم بدفع اية مبالغ إضافية، وذلك لأن الطرفين يضعان في اعتبارها عند تقدير الأقساط أن تكون مساوية لقيمة الأشياء المؤجرة بما فيها الفائدة. أما المستفيد من الاعتماد الإيجاري يلتزم بدفع الأقساط الإيجار مقابل استعماله الأشياء المؤجرة، وإذا رغب في تملك هذه الأشياء عند نهاية المدة المتفق عليها يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه، ويكون عادة أقل من الثمن الأساسي لهذه الأشياء بمقدار ما أصابها من تلف أو اهتلاك طوال مدة الاستعمال.²⁵

د- الجوهر الاقتصادي: الاعتماد الإيجاري وسيلة أو تقنية لتمويل لا تحترف فيه شركة الاعتماد الإيجاري نشاط البيع بل تحترف نشاط منح الائتمان مستعملة قالب قانوني الذي هو الإيجار، بينما البيع بالإيجار عبارة عن عملية تجارية يحترف فيها البائع نشاط البيع بإضافة إلى أن المبيع مملوك منذ البداية إلى البائع، عكس ما هو الأمر في الاعتماد الإيجاري حيث تشتري الشركة الأصول بطلب من المستأجر.²⁶

3. برامج البيع بالإيجار بين التخطيط والتنفيذ في الجزائر ما بين 2001-2020 :

تعتبر صيغة البيع بالإيجار إحدى أهم التقنيات التي استحدثت من طرف الدولة ، من أجل تخفيف من حدة أزمة السكن ، فوجهت إلى فئة معينة من المجتمع بشروط وكيفيات محددة .

1.3. الهيئات المختصة بالبيع بالإيجار وشروطه :

اسندت مهمة التكفل والإشراف والتسيير صيغة البيع بالإيجار للوكالة الوطنية التحسين وتطوير السكن AADL، وتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط وكيفيات البيع بالإيجار.

1.1.3 تعريف الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (عدل AADL):

فموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991، شكلت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت وصاية وزارة السكن و العمران. تقوم الوكالة بخدمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، وتنظم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره حول مقر الشركة الكائن بسعيد حمدين - الجزائر، والوكالات الجهوية المتمركزة بالجزائر وهران، قسنطينة، عنابة، والملحقات المتمركزة بسطيف و بجاية، تيارت، تيسمسيلت، بوسعادة، غرداية، ورقلة، بسكرة، وهران، تلمسان، قصر البخاري.²⁷

يتمثل نشاط الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره أساسا في تأطير العمليات العقارية الموجه للسكن وترقيتها. وتتم حيازة الأراضي لدي الأملاك الوطنية وتدرس وتجهز و تتم إعادة بيعها للمتعاملين من أجل إنجاز برامج سكن جماعية و فردية واجتماعية وترقوية.

وفضلا على ذلك، تقوم الوكالة بالأعمال التي أوكلتها لها الوزارة مثل الملف المتعلق بمشروع المدينة الجديدة لبوغزول، تنفيذ البرامج الوطني لامتناس السكن الهش و إنجاز برامج سكن تدرج في صيغة السكن المدعم وصيغة البيع بالإيجار، يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما تأتي:

✓ترويج السوق العقارية و تطويعها،

✓تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها ،

✓القضاء على السكن غير الصحي،

✓تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها،

✓تغير البنية الحضرية،

✓إنشاء مدن جديدة،

✓اعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميمها قصد تطويرها،

✓تصور الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية،(المقاولين والوطنين و المؤسسات المالية والسلطات العمومية المحلية ومنتجي مواد البناء ومكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز ومسيري العمارات الجمعيات....)

2.1.3 المرصد الوطني للسكن:

كلفتم الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من طرف وزارة السكن العمران بوضع المرصد الوطني للسكن سنة 1996، يهدف المرصد من خلال أشغاله جمع و تحليل معالجة المعلومات الضرورية و ونشرها من أجل توضيح و/ أو دعم إتخاذ القرارات في مجال سياسة السكن، تهدف أشغال المرصد²⁸:

أ- وضع المعلومات الموثوق منها والمضبوطة باستمرار في تناول كل المتعاملين (الدولة، الجمعيات،...).

ب- بغية وضع بنك للمعطيات، تمت المبادرة بالدراسات التالية أو برمجتها:

➤دراسة سوق السكن،

➤دراسة السوق الإيجاري،

➤دراسة السوق العقاري،

➤دراسة نظام متابعة أدوات التعمير و أعماله،

➤دراسة تكلفة التهيئة،

➤دراسة عراقيل الصيانة و التجديد و /إعادة تهيئة الحاضرة الموجودة،

➤وضع نظام المؤشرات،

➤المخطط الوطني للسكن.

3.2.3. شروط البيع بالإيجار:

البيع بالإيجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.²⁹

أما سعر السكن بصيغة البيع بالإيجار يحدد على أساس التكلفة النهائية للبناء مع حساب قيمة الحصول على الأرضية إضافة الى تكاليف التشغيل التقني والإداري التي يتم حسابها على أساس الفترة التي تستغرقها عملية تحويل الملكية. حيث يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون و لا يملك أولم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة لقطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

أ- المستفيدون:

✓ لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه في الإجراءات القانونية الخاصة بذلك إلا مرة واحدة لنفس الشخص.

✓ يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن.

✓ ويتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التشغيل والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين طرفي العقد.

✓ وفي كل الحالات، يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن المسكن، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين (25) سنة.

✓ يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعو على المتفق عليها.

✓ يجب على المستفيد ان يسدد في كل الحالات وقيل ان يتجاوز عمره سبعين (70) سنة مبلغ آخر قسط من ثمن بيع المسكن.

✓ غير أنه، يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار هذا الحد الأقصى للسكن، في حالة التزام المستفيد، عند تسديد الدفعة الأولى، بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله.

✓ يمكن لكل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

✓ وفي هذه الحالة يجب على المتعهد بالترقية العقارية أن يعدل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها.

✓ يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزمة استحقاق الأقساط المنصوص عليها، إعداد عقد للبيع بالإيجار بين الهيئة المنعقدة بالترقية العقارية وبين المستفيد.

✓ يترتب على عدم تسديد المستفيد ثلاثة (3) أقساط متتالية تطبيق زيادة 5 بالمائة في مبلغ القسط الشهري.

✓ وفي حالة التأخر عن دفع ستة (6) أقساط شهرية يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد، ويحتفظ المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بحق رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لطرده المقيم من المسكن المعني.

✓ يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

✓ يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار.

2.3. برامج البيع بالإيجار (عدل) الجزائر:

أدخلت هذه الصيغة الجديدة للسكنات العمومية سنة 2001 واستفاد من برنامجين :
الأول يتكون من 55.000 مسكن من بينها 25.400 سكن للجزائر العاصمة مع شطر أول سنة 2001 بلغ 20.000 سكن يتوزعون على 24 ولاية منها 9.000 للعاصمة، تبعه شطر ثاني سنة 2002 يتكون من 35.000 سكن واطلق عليه "عدل1". في سنة 2006 تم اطلاق برنامج يتضمن 65.000 مسكن تم اسناده للصندوق الوطني للتوفير واحتياط "كتاب" و الذي لم يتجسد إلى الآن. وقد سجلت وكالة عدل 140.000 طلب على سكنات عدل لم يتم الاستجابة لها.³⁰

أما برنامج الثاني للبيع بالإيجار فكان سنة 2013 وسمي ب "عدل 2"، فقد عازمت وزارة السكن بإنشاء 230.000 سكن عدل من نوع البيع بالإيجار عبر التراب الوطني. يتضمن هذا البرنامج زيادة

على 150.000 سكن التي أضيفت في إطار برنامج عدل، حصة 80.000 سكن ترقوي مدعم تم تحويله إلى سكنات عدل.

فقد احتلت ولاية الجزائر المرتبة الأولى من حيث العدد حيث بلغت حصتها 60.000 مسكن عدل، ستوزع على عدد من المناطق منها : سيدي عبد الله ، الكاليتوس، براقبي، بابا حسن، بوينان... الخ، أما باقي البرنامج فسيوزع على باقي الولايات سب البرنامج الآتي :

الجدول رقم (01): توزيع حصص السكنية لبرامج "عدل2" عبر الولايات

الولاية	عدد السكنات	الولاية	عدد السكنات	الولاية	عدد السكنات
ادرار	800	قالمة	3 000	الطارف	1 500
الشلف	6 000	قسطينة	10 000	تندوف	300
الاغواط	2 000	المدية	2 500	تسمسيت	1 200
أم البواقي	2 500	مستغانم	3 000	الوادي	1 500
باتنة	4 000	المسيلة	2 500	خنشلة	2 000
بجاية	5 000	معسكر	2 000	سوق هراس	2 500
بسكرة	1 500	ورقلة	3 000	تيزازة	6 000
بشار	1 500	وهران	10 000	ميلة	3 500
البليدة	10 000	البيضاء	800	عين الدفلى	3 000
البويرة	3 500	إليزي	300	النعامة	600
تمنراست	500	برج برعيريج	3 500	عين تيموشنت	1 000
تبسة	3 000	بومرداس	8 000	غرداية	1 000
تلمسان	6 000	سعيدة	2 500	الطارف	1 500
تيارت	3 500	سكيكدة	5 000	غيليزان	4 000
تيزي وزو	6 000	سيدي بالعباس	5 000	سعيدة	2 500
الجزائر	60 000	عنابة	10 000	سكيكدة	5 000
الجلفة	2 000	جيجل	3 000	سطيف	10 000
المجموع			230 000		

المصدر : موقع وكالة عدل <http://www.aadl.com.dz>

عرف هذا برنامج "عدل 2" تسجيل 442 642 مكتب مع نهاية سنة 2013، ويجري تجسيد هذا البرنامج موازاة مع برنامج "عدل 1" و ينتظر أن يشرع المكتبون الأوائل في الحصول على سكناتهم، حسب ترتيب تواريخ التسجيل، مع نهاية 2019

3.3. واقع التطبيق برامج السكنية في الجزائر ما بين 2004-2020

تندرج برامج السكنية التي وضعتها الدولة في إطار سياسة منسجمة ومندمجة تهدف إلى تقليل أزمة السكن التي تعرفها البلاد، ولهذا خصصت الدولة جزءا هاما من امكانياتها للإنجاز الصيغ السكنية الجديدة.

فقد عرف قطاع السكن إنجاز وتوزيع (الوحدات السكنية) لمختلف المشاريع ضمن البرامج التنموية الخماسية، ولهذا فإنه تم تقسيم الاحصائيات المتوفرة للإنجازات السكنية حسب البرامج التنموية.

1.3.3. إنجازات السكنية لفترة 2004-2009

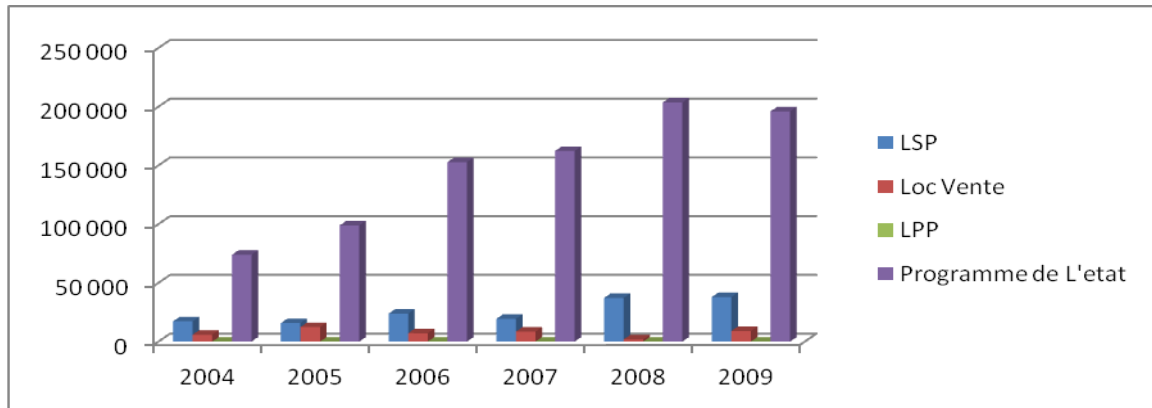
تبنت الجزائر منذ ارتفاع أسعار البترول سنة 2000 سياسة اقتصادية جديدة، اعتمدت على توسيع في حجم الإنفاق الحكومي الاستثماري، فقد عرف مجال سكن مشروع المليون السكن. فقد جاء بقرار من رئيس الجمهورية نتيجة لتقليل من أزمة السكن الخافنة التي عرفت الجزائر ، ولهذا فإن السكن اعتبر اولوية من الاولويات في البرنامج الوطني التكميلي لدعم النمو خلال فترة 2004-2009³¹، الجدول الموالي يبين إنجازات السكنية لهذه الفترة.

الجدول رقم (02): إنجازات السكنية لفترة (2004-2009)

Années	LSP	Loc Vente	LPP	Programme de L'etat
2004	17 285	5 885	0	73 887
2005	15 787	12 350	0	98 883
2006	23 801	7 128	0	152 749
2007	19 325	8 491	0	162 291
2008	37 145	1 827	0	203 605
2009	37 924	9 043	0	196 018
total	151 267	44 724	00	887 443

المصدر : وزارة السكن والعمران

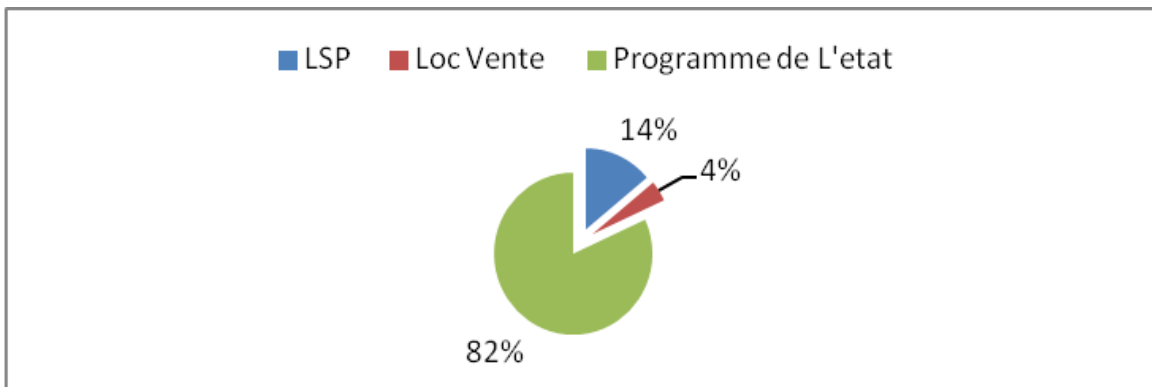
الشكل رقم(01): إنجازات السكنية لفترة (2004-2009)



المصدر: من عداد الباحثين

كانت بداية توزيع السكنات بصيغة البيع بالإيجار سنة 2004، حيث تم إنجاز في هذه السنة 5885 وحدة سكنية، ثم تلتها إنجاز مضاعف لعدد الوحدات حيث بلغت 12350 وحدة سكنية سنة 2005، بعدها نلاحظ انه هناك تقلص لعدد الوحدات المنجزة لسنوات 2006، 2007، 2008 حيث شهدت هذه السنوات ضعف في عدد الوحدات السكنية المنجزة قدرت بـ 1827 وحدة سكنية، أما سنة 2009 فقد ارتفع الانجازات السكنية لهذه الصيغة فقد بلغت 9043 وحدة سكنية.

الشكل رقم (02): الاجمالي السكنات المنجزة لفترة(2009-2004)



المصدر: من اعداد الباحثين

نلاحظ من الشكل رقم(02) أن حصة السكنات بصيغة البيع بالإيجار قدرت بـ 4 % تعتبر ضعيفة مقارنة بالصيغة البيع التساهمي (LSP) التي قدرت بـ 14 % ، أما عند مقارنتها بالاجمالي البرامج السكنية المطروحة من الدولة فقد نلاحظ ان حصة البيع بالإيجار ضعيفة جدا في هذه السنوات.

2.3.3. إنجازات السكنية لفترة 2010-2014

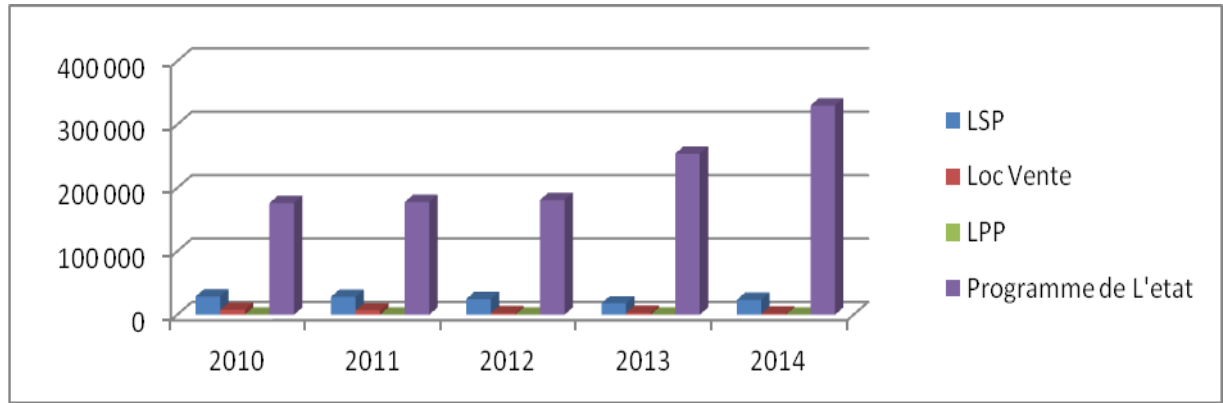
من أجل استكمال المشاريع السابقة، جاء برنامج توطين النمو الاقتصادي لفترة 2010-2014، الذي يندرج ضمن ديناميكية اعادة الاعمار الوطني التي انطلقت قبل عشرة سنوات ،فقد خصص لقطاع السكن 3700 مليار دج لغرض تمويل و دعم انجاز مليوني سكن³²، الجدول الموالي يوضح قيمة الاجازات لهذه الفترة.

الجدول رقم (03): إنجازات السكنية لفترة (2010-2014)

Années	LSP	Loc Vente	LPP	Programme de L'etat
2010	28 889	7 777	0	176 231
2011	28 114	6 816	0	177 779
2012	24 732	2 422	0	180 987
2013	17 915	3 016	0	254 100
2014	23 401	1 623	0	330 139
total	123 051	21 654	0	1 119 236

المصدر: وزارة السكن والعمران

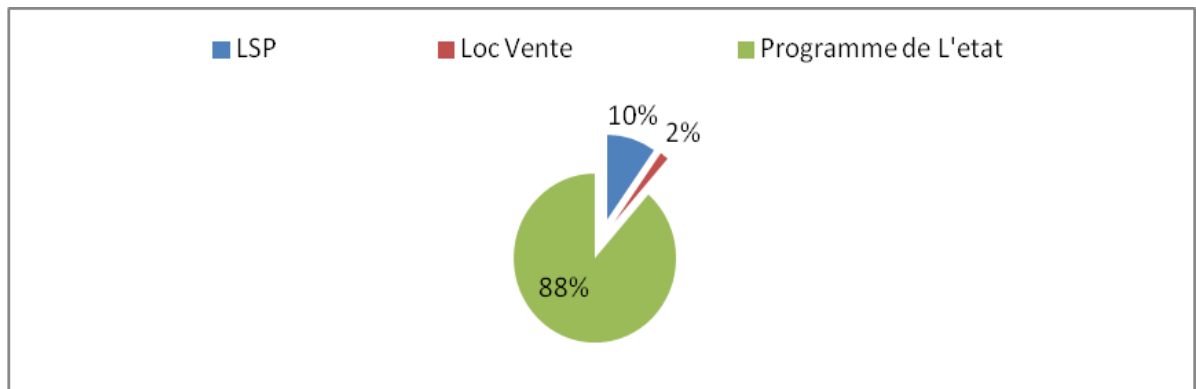
الشكل رقم (03): إنجازات السكنية لفترة (2010-2014)



المصدر: من اعداد الباحثين

من خلال الاحصائيات شهدت هذه المرحلة تراجع في الإنجازات لصيغة البيع بالإيجار ، حيث تم إنجاز 21654 وحدة سكنية ما بين (2010-2014) ، فقد قدرت في سنة 2010 بـ 7 777 وحدة سكنية ثم نلاحظ تراجع كبير متتالي في إنجاز لهذه الصيغة في السنوات 2012، 2013، 2014، حيث بلغت في السنة الاخيرة 1623 وحدة سكنية.

الشكل رقم (04): الإجمالي السكنات المنجزة لفترة (2010-2014)



المصدر: من اعداد الباحثين

أما من خلال الشكل رقم (04) يمكن ملاحظة تقلص في حصة الصيغة البيع بالإيجار مقارنة بالسنوات الخمس التي قبلها، التي كانت تقدر بـ 4% ثم تقلصت إلى 2% ، هذا ما نلاحظه كذلك في صيغة البيع التساهمي الذي عرف تراجع في حصته فقد قدرت بـ 10% في هذا الخماسي.

3.3.3. إنجازات السكنية لفترة 2015-2020/

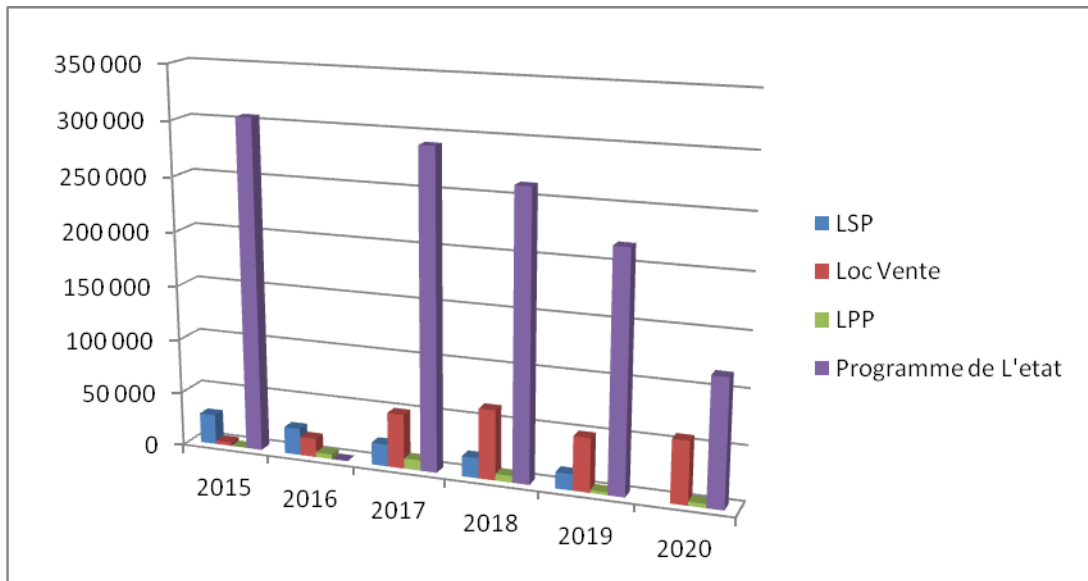
من أجل مواصلة تنمية الاقتصاد الوطني تبنت الجزائر مخططا تنمويا خماسيا للفترة 2015-2019، بهدف تعزيز مقومات الاقتصاد ومواجهة تأثير الازمة المالية، حيث رصدت الدولة لهذا المخطط نحو 262 مليار دولار³³، الجدول الموالي يوضح الانجازات السكنية التي شهدتها هذه الفترة.

الجدول رقم (04): إنجازات السكنية لفترة (2015-2020)

Année	LSP	Loc Vente	LPP	Programme de L'etat
2015	27 630	3 204	0	305 135
2016	24 718	17 120	4 381	308 455
2017	20 371	49 908	9 535	290 930
2018	18 633	64 048	6 113	262 570
2019	14 868	49 353	2 581	218 173
2020	/	57 497	3 778	116 302
total	106 220	134 280	22 610	1 931 110

المصدر: الوزارة السكن والعمران

الشكل رقم (05): إنجازات السكنية لفترة (2015-2020)



المصدر: من اعداد الباحثين

من خلال الاحصائيات لقد سجلت مشاريع(عدل) صيغة البيع بالايجار ارتفاع كبير في الوحدات المنجزة، هذا بسبب تجسيد لبرنامج عدل (1) مع برنامج عدل(2) لهذا نلاحظ أن هناك ارتفاع في عدد الوحدات المنجزة ، فقد سجلت سنة 2018 أكبر عدد من الإنجازات للوحدات لهذه الصيغة التي بلغت 64048 وحدة ، حيث تم طي ملف عدل(1) سنة 2019 ، الذي عرف تأخر كبير في الانجاز هذا راجع لعدد اسباب اهمها :

✓ عدم توفر الارضية للبناء،

✓ التحايل في دراسة الملفات المكتتبين وعدم المصادقية في تعيين المستفيدين.

أما الإنجازات التي شهدتها سنة 2020 كانت تخص برنامج عدل (2)، فقد قدرت بـ 57 497 وحدة ومن خلال هذه الأرقام يمكن القول أن مشاريع عدل في تحسن هذا راجع إلى تدابير التي إتخذتها وكالة من بينها:

أ- اسناد عمليات البناء إلي شركات بناء الأجنبية لكي تحترم مدة الإنجاز.

ب- تتم عملية التسجيل واختيار مواقع السكنات والطعون عبر رابط في موقع الوكالة، الأمر الذي سهل عملية دراسة الملفات و تلبية طلبات المكتتبين في وقت قياسي.

4. خاتمة:

تعد أزمة السكن في الجزائر أحد أهم التحديات التي واجهت السياسة العامة ، فقد عملت الحكومة على استحداث عدة صيغ سكنية جديدة أهمها صيغة البيع بالإيجار، فهي تعتبر من أهم الصيغ التي عملت الحكومة على تجسيدها لاحتواء أزمة السكن فهي تعتبر أكثر إقبالا بعد صيغة السكن التساهمي ، وهي تعتمد في إنجازها على أموال عمومية وتمويلات بنكية والتمويلات أخرى، إلا أنها واجهت هذه الصيغة عند الإنطلاقة فشل وإخفاق في السنوات العشر الأولى بفعل الفساد الذي يشوب عملية البناء والتصميم والتوزيع، وإنقضاء مستحقي هذه السكنات الأمر الذي شهدته برنامج عدل (1) الذي عرف تأخر كبير لتجسيده، الأمر الذي استدعى إعادة النظر في مختلف أوجه القصور الذي عرفه تجسيد برامج عدل(1) والبحث عن بدائل أفضل لتجسيد عدل(2)

1.4. النتائج

أ- تعتبر صيغة البيع بالإيجار إحدى أهم التقنيات التي استحدثت من طرف الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، فهي تعد أحد البيوع الائتمانية التي دعت إليها الحاجة الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

ب - بالرغم من الظروف سعت الدولة جاهدة للقضاء أو التخفيف من حدة أزمة السكن وهذا من خلال تمسك الطاقم الحكومي من تجسيد لبرامج صيغة البيع بالإيجار كخيار لا بديل عنه.

ج- سكنات في إطار بيع بالإيجار أحد الحلول للقضاء على أزمة السكن وهي ليست متاح لكل المواطنين، حيث تم وضع شروط وكيفيات الاستفادة منها.

د- من خلال أرقام احصائيات نلاحظ أن إنجازات السكنية في إطار بيع بالإيجار كانت قليلة في الفترة 2004-2009، هذا راجع إلى المشاكل التي واجهت هذه الصيغة، إلا أنه هناك استدرار في الفترة 2010 إلى 2020 حيث تم تجسيد لبرنامج عدل (1) مع برنامج عدل(2)، لهذا نلاحظ إرتفاع في حجم عدد الوحدات السكنية المنجزة.

هـ- التركيز على الجانب الكمي أدى إلى إهمال الجانب النوعي لهذه السكنات والذي يتم الكشف عنه إلا عن طريق معرفة وجهة نظر المستعمل.

2.4. التوصيات

أ- لجعل تجسيد صيغ المطروحة من طرف الدولة بالأخص صيغة البيع بالإيجار إلى مستوى الطموحات والنجاحات المرجوة لا بد من تظافر الجهود بين السلطات القائمة على هذه الصيغة لمواجهة مختلف القيود والمعوقات .

ب- تكريس أشخاص ذو خبرة و كفاءة عالية في المجال النشاط العقاري والاستفادة من الخبرات الأجنبية. وضع قوانين تتسم بالشفافية و البساطة في الاستغلال الاراضي المخصصة للبناء.

ج- البحث على ميكانيزمات جديدة خاصة بالمراقبة والمتابعة بمراحل الإنجاز السكن من أجل رفع مستوى نوعية المساكن.

5. الإحالات والمراجع:

¹ حمدي احمد سعد احمد، البيع بالإيجار، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، مصر، 2008، ص 29.

² هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، وفق أحدث النصوص المعدلة له (القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 20.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 143.

⁴ زايد حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)، مجلة النقدية، ص 39.

⁵ أمر رقم 95-27 مؤرخ في 30 ديسمبر 1995 يتضمن قانون المالية 1996، الجريدة الرسمية، عدد 82 صادرة في 31 ديسمبر 1995.

⁶ حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2004، ص 86.

⁷ زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، مذكرة ماجستير، فرع قانون الخاص، كلية الحقوق، الجزائر 1، 2011، ص 12.

⁸ الأمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر؛ 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 107، صادرة في 25 ديسمبر 1970.

⁹ زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 15.

¹⁰ زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 12.

¹¹ زنوش طاوس، مرجع سبق ذكره، ص 18-19.

¹² حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، عدد 5 / 2007، ص 175.

¹³ زايد حميد، مرجع سبق ذكره، ص 95-96.

- ¹⁴ براهيم الطاهر، عثمانى مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دراسات اقتصادية، (28)، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص124.
- ¹⁵ حمليل نوار، مرجع سبق ذكره، ص 176 .
- ¹⁶ لعروم مصطفى، عقد الإيجار، خصائصه، شروطه، آثاره، تنفيذه، مجلة الموثق، عدد02، 2001، ص15.
- ¹⁷ حمليل نوار، مرجع سبق ذكره ، ص176.
- ¹⁸ فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالايجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01 / 105 المؤرخ في 23 أبريل مذكرة ماجستير، 2001 عقود ومسؤولية، كلية حقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص07.
- ¹⁹ حمزة خليل، مرجع سبق ذكره ، ص93.
- ²⁰ حمليل نوار، مرجع سبق ذكره ، ص176-177.
- ²¹ محمد حسن منصور، النظرية العامة الائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001، ص31.
- ²² فرحات حميد، مرجع سبق ذكره ، ص13.
- ²³ إلياس ناصف، عقد الليزينغ في القانون المقارن، سلسلة أبحاث قانونية، دالر النشر والتوزيع، لبنان، 1999 ص 130.
- ²⁴ حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري، الليزينغ دراسة قانونية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، تلمسان، ص 28-200929
- ²⁵ حمزة خليل، مرجع سبق ذكره ، ص99.
- ²⁶ حمزة إبراهيم، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري، للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2001، ص88.
- ²⁷ وزارة الاسكان والتعمير والمدينة: www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 2021/09/15
- ²⁸ وزارة الاسكان والتعمير والمدينة، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 2021/09/15
- ²⁹ وزارة الاسكان والتعمير والمدينة، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 2021/09/15
- ³⁰ الموقع : [http:// www.lKeria.com](http://www.lKeria.com) تاريخ الاطلاع: 2021/10/22
- ³¹ نبيل دريس، السياسة السكنية في الجزائر بين الاهداف و الصيغ المعتمدة، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 12، ص627.
- ³² بشكير عابد ، دراسة تحليلية تقييمية لبرامج التنمية الاقتصادية في الجزائر لفترة 2001-2014، Revue d'economie et statistique، appliquée، المجلد 13، العدد02، ص ص 26-27.
- ³³ الجودي صاطوري، التنمية المستدامة في الجزائر : الواقع والتحديات، مجلة الباحث، عدد 2016، ص ص 307-308.