

تأثير المضاربة العقارية على سياسة التعمير في الجزائر

✍ د. ساسي محمد

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

ملخص:

تسعى هذه المقالة إلى محاولة الإجابة على الإشكالية التالية: ماهو تأثير المضاربة العقارية على خطط التعمير في الجزائر؟ انطلاقا من هذا، يتبين لنا أن المضاربة العقار في الجزائر، قد ساهمت في حدة الإختلالات والتناقضات أثناء القيام بالمشاريع العمرانية، مما أدى إلى تقليص حجم الانجازات أو توقفها وإغائها في كثير من الأحيان، بالرغم من توفر الأموال اللازمة لإنجازها. وهي نتائج أفرزت آثارها على السكان والمكان معا، عبر كامل بلديات الوطن. توصلنا أيضا أن تلك الممارسات العقارية كانت على حساب الممتلكات العامة و الممتلكات العقارية الخاصة على حد سواء، إذ بات العقار بالنسبة للأفراد، مصدرا للاستثمار والادخار وتحقيق المزيد من الأرباح دون المساهمة في التنمية، فإنتشر المضاربين العقاريين الذين يعرقلون توجهات المخططين، كما أصبح العقار وسيلة لتبييض الأموال وأداة للهروب من الضرائب . لمواجهة هذه التحديات شرعت الجزائر بإعادة تموضع أبعادها الإستراتيجية للتحكم في العقار من خلال تبني قانون الإطار الأول رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم: 90-30 الخاص بالأموال الوطنية ثم ألحقت بمها بعض المراسيم التنظيمية وذلك بما يتماشى مع المبادئ والتوجهات العالمية الحديثة، في إطار التنمية المستدامة، هذا إلى جانب تنظيم التسيير الإداري للعقار، و دعم الجوانب المؤسساتية، وتنوع الاعتمادات المالية الخاصة بالمسح العقار ، وكذا تطور أحكام العقوبات كوسيلة ردعية للحفاظ عليه ومنع المضاربة و توفير الاحتياط العقاري للبلديات لانجاز مشاريعها التنموية. بالرغم من ذلك فإن هذه القوانين والمخططات تحتوي على طموحات تفوق الإمكانيات المتوفرة، كما أن الإدارة العقارية أصبحت كيان بدون مهام في مواجهة المضاربة العقارية ، مما جعل من سياسة التعمير في الجزائر أداة قليلة الفعالية.

fournir une réserve immobilière aux communes pour compléter leurs projets de développement. Seulement, ces lois et ces planifications contiennent des ambitions qui dépassent les ressources disponibles, et la gestion de l'immobilier est devenue une entité sans prérogatives pour contrer la spéculation immobilière, ce qui a rendu la politique d'urbanisme en Algérie, un instrument de moindre efficacité.

تمهيد:

إن العقار، هو القاعدة التي ترتسم وتسجل عليها جميع التدخلات والأعمال الخاصة بالتنمية العامة للبلاد، حيث تؤثر خصائص العقار، وممارسات الدولة والخواص على سواء في جميع المكونات الأخرى التي يتألف منها الإقليم الجزائري، ومنها توزيع السكان و التوسع العمراني و النشاط الاقتصادي ... الخ، وهذا بما يوفره العقار من إمكانيات من جهة ، وما يبرز فيه من معوقات من جهة أخرى.

وعليه فإن غرضنا من دراسة، ينحصر في إبراز المؤهلات التي يقدمها العقار للجزائر بوصفه كمحرك للتنمية بهدف استغلالها، وبيان العوائق التي يمكن أن يثيرها العقار للحد من آثارها.

1 - مفهوم العقار:

يعبر عن العقار باللغة اللاتينية بالمصطلح " Foncier " وهو الأرض المخصصة للاستعمال

الحضري(فضاء غير مبني) بينما يعني المصطلح " Immobilier " العقار المبني أي الأرض و الإطار المبني²¹.

أما المفهوم القانوني للعقار حسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري، على أنه: " كل شيء مستقر بجيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف هو عقار، ماعدا ذلك من شيء فهو منقول ".

كما يمكن تعريف العقار على أنه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورية أو

الكلمات المفتاحية:

المضاربة العقارية - سياسة التهيئة والتعمير - التوجيه العقاري - المجال الحضري.

Résumé :

Cet article vise à tenter de répondre au problème suivant: Quel est l'impact de la spéculation immobilière dans les projets d'urbanisme en Algérie? De cela, nous pouvons voir que la propriété spéculative en Algérie a contribué à l'intensification des déséquilibres et autres contradictions durant la réalisation des projets urbains, ce qui a entraîné une réduction ou arrêt des réalisations et, souvent, à son annulation, et ce malgré la disponibilité des fonds nécessaires à leurs réalisation causant des effets néfastes sur la population et l'espace des communes à travers tout le territoire national. Cette étude a montré, aussi que les pratiques de l'immobilier étaient au détriment des propriétés publiques ainsi qu'aux propriétés immobilières privées. L'immobilier est devenu, par rapport aux individus, une source d'investissement, d'épargne et de réalisation de plus de profits sans contribuer au développement. Ceci a conduit à l'apparition des spéculateurs de l'immobilier qui bloquent les orientations des planificateurs, ainsi que le blanchiment d'argent et à l'évasion fiscale. Pour relever ces défis, l'Algérie a lancé un repositionnement des dimensions stratégiques pour contrôler l'immobilier grâce à l'adoption de la loi du premier cadre 9025- sur l'orientation immobilier, ainsi que la loi 9030- relative aux propriétés nationales, qui ont été suivies par des décrets réglementaires en conformité avec les principes et orientations universels modernes dans le cadre du développement durable, ainsi que l'organisation de la gestion administrative de l'immobilier, et de soutenir les aspects institutionnels, et la diversité des fonds immobiliers spéciaux, ainsi que l'évolution des dispositions des sanctions comme un moyen de dissuasion pour le maintenir et de prévenir la spéculation et de

الشكل رقم 1 :



غير أنه يسجل بالمقابل إلى ذلك، تركز السكان في المناطق التالية بنسبة 63% والتي تمثل 4% من الإقليم الوطني، و 28% يمارسون نشاطاتهم في الهضاب العليا على 9% من العقار الوطني، في حين لا تستقطب مناطق الجنوب الممتدة على 87% من مجموع العقار الوطني إلا 9% من السكان.

إضافة إلى عدم التوازن المجالي في الضغوطات الديموغرافية على العقار، فإن الجزائر تشهد أيضا انتقال هذه الضغوطات من المجال الريفي إلى المجال الحضري نتيجة التحول السريع من المجتمع الريفي إلى المجتمع الحضري كلما جاء في الجدول رقم ١ و الشكل المرفق رقم ٢

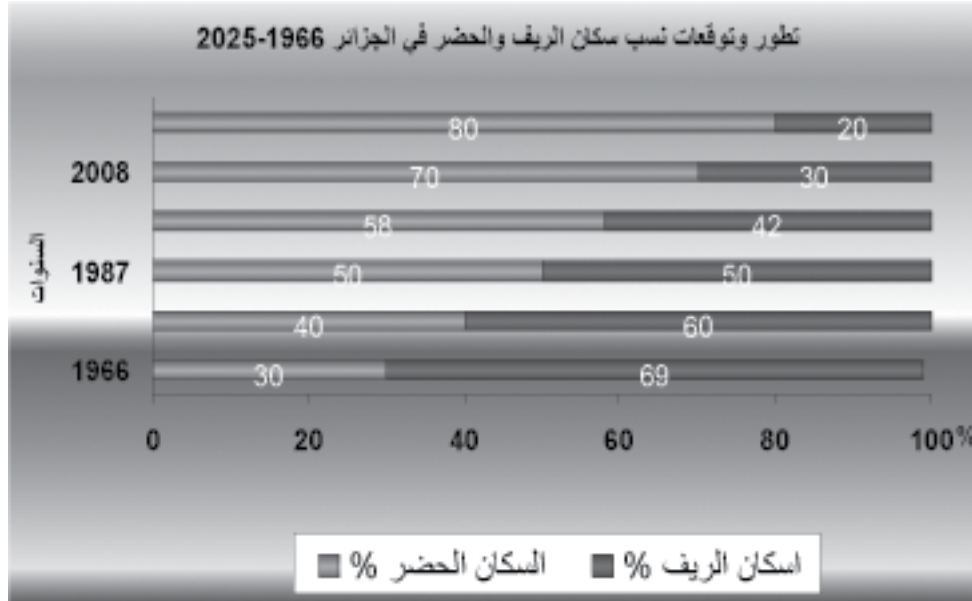
رعوية، صحراوية كانت أو جبلية، مبنية، أو غير مبنية، ونعني بهذا، سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن، والمتصلة بها كالنباتات التي هي أشجار مزروعة متصلة بالأرض جذورها، كما تعتبر الأشياء المتصلة بالأرض قصد خدمة الأرض بأنواعها، عقارا بالتخصيص.³

ويمكن أن نعتبر التعريف الثاني للعقار مكمل للأول الذي يغلب عليه الطابع التجريدي. وهذا يعني أن العقار يشمل الأراضي والأبنية والأشجار والنبات، وكذا كل منقول مخصص لخدمة هذا العقار من نفس المالك. من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت المادة 02 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بان الأملاك العقارية هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية⁴، فالملكية العقارية تعطي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين.

2 - التركز السكاني في المجال الحضري:

للعقار الجزائري أهمية إستراتيجية وخصائص حيوية مميزة، تبرز في الاتساع العقاري المقدرة بـ 2.381.741 كلم² وامتداده الجغرافي الذي يصل إلى 1.900 كلم من الشمال إلى الجنوب، و 1.800 كلم من الشرق إلى الغرب، وبسعة شريطه الساحلي البالغ 1.200 كلم، وهذا و يبلغ نصيب الفرد من العقار الوطني الخام نحو 6 هكتار أي 60000 م² لكل مواطن سنة 2015، حيث وصل فيها عدد سكان الجزائر 39.5 مليون نسمة⁵ مثل ما يوضحه الشكل رقم 01، وعليه فإن هذا العقار يضيف على الجزائر من الناحية الجيوستراتيجية، والاقتصادية، وزنا دوليا وإقليميا معتبرا بحيث يقدم لها إمكانيات متعددة وثروة مستدامة للتنمية، لاسيما في المجال العمراني والزراعي وكذا الصناعي، شرط أن يتم استغلاله والتحكم فيه على أفضل وجه ممكن.

الشكل رقم 2 :



جدول رقم 1: تطور و توقعات عدد و نسب سكان الريف و الحضر في الجزائر (1966 - 2025)

السنة	عدد سكان الحضر	%	عدد سكان الريف	%	مجموع السكان	عدد
1966	3.812.588	31,4	8.329.412	68,6	12.142.000	
1977	6.425.528	40	9.638.293	60	16.063.821	
1987	11.443.442	49,67	11.595.500	50,33	23.038.942	
1998	16.965.805	58,3	12.135.062	41,7	29.100.867	
2008	24.376.100	70	10.446.900	30	34.823.000	
2025 ⁶	35.084.822	80	8.771.205	20	43.856.027	

يشير الجدول رقم 01 و كذا الشكل رقم 02 إلى تطور الفجوة القائمة بين عدد سكان الريف و السكان الحضر في الجزائر، و ما أفرزته من متغيرات مجالية و ضغوطات ديموغرافية خاصة على مستوى العقار في التجمعات الحضرية.

ففي عام 1966 كان عدد السكان الحضر لا يتجاوز 04 ملايين نسمة و بنسبة تقارب 31,4% من مجموع السكان، و بالمقابل تجاوزت نسبة سكان الريف لنفس الفترة 68,6% أي بفارق يتجاوز 05 ملايين نسمة عن عدد السكان الحضر، ثم حدث نوع من التوازن بين الفئتين من السكان (الريف و الحضر) في معظم سنوات الثمانينات من العقد الماضي إلا أن الفجوة ازدادت وضوحا ابتداء من سنوات التسعينات إلى يومنا هذا. إذ نلاحظ الارتفاع التصاعدي لعدد السكان الذين يعيشون في المدن عن سكان الريف بنحو 14 مليون نسمة في آخر تعداد للسكن و السكان لسنة 2008، و الذي نسجل فيه أيضا تراجعا ملحوظا لعدد سكان الريف مقارنة بالتعداد السابق لسنة 1998 بما يقارب 02 مليون نسمة، ليصبح هذا

المصدر: معالجة الباحث لمعطيات الديوان الوطني للإحصاء:

- الإحصاء العام للسكن والسكان (1966-1987-1998-2008)

- الديوان الوطني للإحصائيات (2008) الإحصاء العام الخامس للسكن والإسكان،

رقم: 496، الجزائر، ص 01.

- ONS (2002) Collection Statistique N°104, Série C, Évolution Des Agglomérations 1987-1998-, p6.

التراجع في عدد سكان الريف و حسب توقعات سنة 2025 هو نفس ما كان عليه عدد سكان الريف سنة 1966.

يعتبر هذا التحول السريع من المجتمع الريفي إلى المجتمع الحضري من المظاهر الدالة على شدة تركز الخدمات و النشاطات و البنى التحتية وكثافة إستخداماتها في المجالات الحضرية و ذلك على حساب المجالات الريفية و مجالاتها، التي تنعدم أو تقل فيها هذه الخدمات أو التجهيزات، لذا كان على المدن أن تستقطب نحوها، أعداد كبيرة من سكان الأرياف الذين نعتقد أنهم يقيمون إقامة دائمة و ليست مؤقتة في المدن و الهجرة بصفة نهائية من الريف لاسيما عند بيع كل ممتلكاتهم العقارية، مما يؤدي إلى إفقار العقارات الريفية و في الوقت ذاته نمو و تضخم العقارات الحضرية.

فالتوسع العمراني بالمجالات الحضرية يؤدي بالضرورة إلى ارتفاع الطلب على الأراضي ونتيجة لذلك يتم تدمير الحدود الفاصلة بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية، بتحويل مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية إلى أراضي حضرية⁷، كما تمت العودة إلى تقسيم الممتلكات إلى قطع أرضية صغيرة أو ما يسمى بالتجزئات⁸ التي تعتبر أكبر عملية تساهم في استهلاك الأراضي وأخرى لتجهيز الأراضي والمرافق الضرورية وكذلك إحداث المناطق السكنية و الصناع ية، والتجارية، والسياحية، والترفيهية وغيرها.

لذلك تعجز السلطات العمومية على الحصول على الأراضي اللازمة للنمو العمراني وتطبيق مخططاتها، أو حتى الحصول على الأراضي الخاصة بالاستثمار في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لامتصاص البطالة. فالرصيد العقاري المتوفر في أغلبية المدن الجزائرية لا يلبي حاجياتها، وتزايد الطلب عليه أدى إلى تضاعف حاد لأسعار الأراضي، حتى وإن كان ذلك في المدن الصحراوية، ومن ثم انتشرت أسواق المضاربات العقارية وتجميد الأراضي وتبيض الأموال في المجال العقاري من طرف الخواص لتحقيق مزيدا من الأرباح، كما كان من آثار ذلك بروز ظاهرة الأحياء الفقيرة، والاستعمال العشوائي للأراضي من طرف السلطات، والتي اتبعت في أغلب الأحيان سياسة ملء الفراغات بدل التخطيط العمراني من جهة، وتقليص المشاريع والانجازات من جهة أخرى، بل هناك كثير من السلطات المحلية من تفضل إرجاع الأغلفة المالية للدولة، بدعوى عدم توفر الوعاء العقاري لهذه المشاريع والانجازات، وعليه فإن العقار في الجزائر

تحول من ثروة مستدامة إلى معرقل للتنمية.

3- سيطرت المضاربة على القوانين والمخططات والأنظمة العقارية :

3 - 1 تعدد القوانين وتنوع المخططات والأنظمة العقارية:

"أكد وزير السكن والعمران والمدينة عبد المجيد تبون، على ضرورة مراجعة سياسة العمران في الجزائر من خلال إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال. وصرح الوزير، أمام مدراء ومسؤولي القطاع بمناسبة عرض الحصيلة السنوية لـ 2013 أن المعطيات الإحصائية تشير إلى التحسن المسجل في مجال العمران غير أن الواقع يؤكد أننا بعيدون كل البعد لذا فنحن بحاجة أكثر من أي وقت مضى لإجراء مراجعة شاملة لسياستنا العمرانية"⁹ و هو ما يعتبر إعلانا رسميا من المسؤول الأول عن القطاع عن تردي الأوضاع القائمة للعقار، نتيجة الأساليب التنموية الخاطئة و غير المستدامة التي اتبعت في التحكم والسيطرة على المجال العقاري، وذلك بالرغم من الترسانة القانونية، وكثافة المخططات، وكذا تعدد المؤسسات لمواجهة المشكل العقاري. فعلى سبيل المثال لا الحصر نذكر القوانين التالية:

- القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- القانون رقم 10/91 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- القانون رقم 30/90 يتضمن قانون الملاك الوطنية.
- أمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- القانون رقم 18/83 يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.
- القانون رقم 19/87 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- القانون رقم 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي .
- القانون رقم 03/10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

-المرسوم التنفيذي رقم 326/10 يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

- القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل منفعة عمومية.

- القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

- القانون رقم ٤/١١ يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إن المشكل العقاري في الجزائر سببه انعدام شفافية الإدارة، وكذا تضارب وتناقض التشريعات المكثفة، بالإضافة إلى الموروث العقاري الذي ترك لنا أنظمة عقارية متعددة، كما أنه لم يتم إلى حد الآن الانتهاء من عملية مسح وإحصاء الممتلكات العقارية، وهو الأمر الذي فتح المجال، لازدهار وتوسع سوق المضاربة العقارية، لما تديره من أرباح طائلة .

3 - 2 ازدهار المضاربة العقارية:

إن التعلق بالأرض وبالملكية العقارية كمصدر للاستقرار وللدخار، يدفع إلى تزايد الطلب على الأراضي سواء كان ذلك في المجال الريفي أو الحضري، مما يؤدي إلى المضاربات العقارية وبالتالي الارتفاع المهول في أسعارها، كما أن المضاربة لها تأثيرات سلبية على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للوطن، إذ تنتج لنا التضخم الاقتصادي وإلى تأثير سلبي على التنمية الريفية وتخطيط العمراني.

المضاربة العقارية لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم ويحاول أصحابها باستمرار الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية، فالمضاربات العقارية يحقق أصحابها أرباحا طائلة ومضمونة دون أن يكلف ذلك مصاريف كبيرة كما هو الشأن بالنسبة للمشاريع التجارية والصناعية المنتجة.

ومن ثم فإن سلوكات المضاربين العقاريين تعرقل توجهات المخططين في الدولة والتي تحتاج إلى إتمادات مالية معتبرة، لشراء الأراضي بضمن السوق من أجل إنجاز مشاريع تحقق المصلحة العامة، وهذا في ظل التخاذل المسجل من طرف المصالح المختصة، في تطبيق القانون رقم ١١/٩١ المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل منفعة عمومية، ذلك أن المضاربين العقاريين يتمتعون غالبا بنفوذ قوى.

إضافة إلى ذلك، فإن تهاوت المضربين في اقتناء أفضل العقارات مهما كان سعرها قد يعتبر وسيلة من وسائل تبيض الأموال وأداة للهروب من دفع الضرائب، وإن كان ذلك على

حساب الخزينة العامة للدولة، وامتصاص الفائض المالي في مئارب شخصية بدل استثماره في التنمية.

خاتمة:

إن إستدامة التنمية العقارية، يكمن في الجهود التي تقوم بها الدولة، لتوفير ما يكفي من الأراضي لمواجهة الإحتياجات الآنية والمستقبلية للتنمية، وتعتمد السياسة العقارية على مجموعة من الأدوات التي تتدخل الدولة عن طريقها من أجل تكوين رصيد عقاري كافٍ ومحاولة التحكم في السوق العقارية للحد من المضاربة و التصرفات المنافية لأهداف القوانين و المخططات العمرانية للدولة .

لتحقيق ذلك فإننا نقترح ما يأتي:

- تفعيل الميثاق للقانون رقم 11/91 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بوصفه «سلاحا فعالا» تستعمله الإدارة للعمل على تكوين رصيد عقاري كافٍ وتجديده باستمرار، من أجل الاستجابة لمتطلبات المدن والأرياف، وتوفير ما تحتج إليه من الأراضي القابلة للفلاحة أو التعمير أو السياحة أو الصناعة أو غيرها، وذلك بأسهل الطرق وأقلها تكلفة.

- تطبيق حق الشفعة أو حق الأسبقية أو الأولوية لصالح الدولة⁰¹، أثناء عرض بيع العقار من طرف الخواص أو الورثة أو الشركاء، وذلك من أجل تفادي تشتت الملكية العقارية، أو وقوعها في أيدي المضاربين. مثل ما توصي به المادة 118 من قانون التسجيل.

- الحد من الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي بوضع أسعار مرجعية للعقارات، لتحديد الضريبة المدفوعة عن كل عقار بناء على سعر مرجعي محدد للمتر حسب المنطقة، ويلتزم البائع بسداد الضريبة على أساس هذا السعر، فيصبح امتلاك العقار عملية مكلفة، مما يؤدي إلى ارتفاع العرض في السوق العقارية.

- تفادي الاستعمالات المخالفة لمخططات التعمير، أو المبالغ فيها داخل هذه المخططات، بما فيها التبذير للاحتياجات العقارية المحدودة.

- استخدام نظم المعلومات الجغرافية لإحصاء وتصنيف العقارات الوطنية.

- بالإضافة إلى تحديث المؤسسات ، وربطها بالشبكة لتحسين عملية التنسيق بين المصالح العقارية، علاوة على توضيح الإجراءات الميدانية لتطبيق القوانين ، وتكوين العنصر البشري بوصفه محور كل تنمية ناجحة.

المراجع بالعربية:

- مصطفى الشلقاني (1994) طرق التحليل الديموغرافي ، ذات السلاسل، جامعة الكويت، الكويت
- زهدي يكن (2000) شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، الجزء الأول
- ماعين شامة (2011) النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر.
- الإحصاء العام للسكن والسكان (1966-1987-77-1998-2008).
- الديوان الوطني للإحصائيات (2008) الإحصاء العام الخامس للسكن والإسكان، رقم: 496، الجزائر
- القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- القانون رقم 10/91 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
- القانون رقم 30/90 يتضمن قانون الملاك الوطنية.
- أمر رقم 04/08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- القانون رقم 18/83 يتعلق بزيادة الملكية العقارية الفلاحية.
- القانون رقم 19/87 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- القانون رقم 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي .
- القانون رقم 03/10 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- المرسوم التنفيذي رقم 326/10 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل منفعة عمومية.
- القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- القانون رقم 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المراجع بالفرنسية:

- Henri Jacquot et François Priet (1998) Droit de L'urbanisme, 3 édition, Dalloz
- ONS (2002) Collection Statistique N°104, Série C, Évolution Des Agglomérations 1987-1998-
- ONS : www.ons.dz/population et démographie, 2015.

- 1 - سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 92
- 2 - زهدي يكن : شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، الجزء الأول، ص 46
- 3 - القانون رقم 25/90 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- 4 - ONS : www.ons.dz/population et démographie, 2015.
- 5 - مصطفى الشلقاني (1994) طرق التحليل الديموغرافي ، ذات السلاسل، جامعة الكويت، الكويت، ص 487. $P_t = P_0 (r/100 + 1)^t$ حيث: P_t = عدد السكان المتوقع حسابه، P_0 = عدد السكان في التعداد السابق، r = معدل النمو السنوي، t = طول الفترة بين التعدادين.
- 6 - وهذا ما يتناقض مع القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
- 7 - تعليمية وزارية مشتركة، رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014 والمضمية من طرف وزير الداخلية و وزير المالية و وزير السكن وهي موجهة للولاية والتي سيستفيد بمقتضاها ، مواطنو 29 ولاية ممن يرغبون في بناء سكنات خاصة، من حق الحصول على قطع أرضية صالحة للبناء، وذلك ضمن تجزئات عقارية، يطبق عليها تخفيض بنسبة 95 بالمائة على قيمتها التجارية موازاة مع إقرار الحق في الاستفادة من إعانة مالية للبناء، وإن قيدت الحكومة حق الاستفادة واستلام عقود الملكية بمجموعة من المقاييس، فقد منعت بصفة قطعية تغيير وجهة القطعة الأرضية لغير بناء سكن أو البيع أو الكراء، إلى جانب عدم قابلية التنازل لمدة 10 سنوات كاملة.
- 8 - جريدة النهار، 12/01/2014 .
- 9 - Henri Jacquot et François Priet (1998) Droit de L'urbanisme, 3 édition, Dalloz, p353.